

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**TİCARET ALANLARININ KONUT ALANLARINA
DÖNÜŞÜMÜNDEKİ PARAMETRELER VE MİMARİYE
YANSIMALARI; BAĞCILAR BÖLGESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

Duygu BALKAYA

İstanbul, 2014

T.C
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**TİCARET ALANLARININ KONUT ALANLARINA
DÖNÜŞÜMÜNDEKİ PARAMETRELER VE MİMARİYE
YANSIMALARI; BAĞCILAR BÖLGESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan

Duygu BALKAYA

Öğrenci No:

120807003

Danışman

Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM

İstanbul, 2014

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum 'Ticaret Alanlarının Konut Alanlarına Dönüşümündeki Parametreler ve Mimariye Yansımaları; Bağcılar Bölgesi' başlıklı bu çalışmamın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmanın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım 26/11/2014.

Duygu BALKAYA



T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

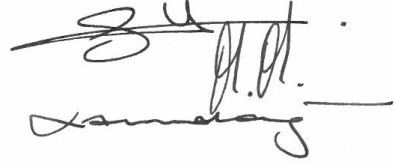
Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi 120807003 no'lu Duygu BALKAYA 'nın 26/11/2014 tarihinde yapılan tez savunma sınavı¹ sonucunda 45 dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında² oybirliğiyle, **kabul**.... kararı verilmiştir.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Anabilim Dalı : Mimarlık
Programı : Mimarlık
Tez Başlığı³ : .Ticaret Alanlarının Konut Alanlarına Dönüşümündeki Parametreler ve Mimariye Yansımaları; Bağcılar Bölgesi

<u>Tez Sınav Jürisi</u>	<u>Öğretim Üyesi</u>
Danışman	: Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM
Üye	: Yrd. Doç. Dr. Mustafa Orkun ÖZÜER
Üye	: Yrd. Doç. Dr. Levent ARIDAĞ

İmza



¹ Jüri üyeleri söz konusu tezin kendilerine teslim edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde toplanarak öğrenciyi tez savunma sınavına alır. Belirlenen günde yapılamayan jüri toplantısı, katılanların hazırladığı bir tutanakla enstitü yönetimine bildirilir. Bu durumda jüri en geç onbeş gün içinde toplanarak adayın tez savunma sınavına alır. Tez savunma sınav süresi en az 45 dakikadır. Yüksek lisans tez savunma sınavı, tez çalışmasının sunulması ve bunu izleyen soru-yanıt bölümlerinden oluşur ve dinleyiciye açıktır. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-3)

² Tez sınavının tamamlanmasından sonra jüri, tez hakkında “kabul”, “düzeltme” veya “red” kararı verir. Jüri başkanı, jüri üyelerince imzalanmış sınav tutanağını, tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili enstitü yönetimine teslim eder. Tezi başarısız bulunan öğrencinin Enstitü ile ilişkisi kesilir. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gerekli düzeltmeleri yaparak ve yönetmelikte belirtilen usullere uygun olarak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. Bu savunma sınavında da tezi kabul edilmeyen öğrencinin enstitü ile ilişkisi kesilir. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-4)

³ İleride doğabilecek aksaklıkların engellenmesi için tezin başlığının yazılması gerekmektedir.

TEŐEKKÜR

Lisans ve yüksek lisans çalıőmalarım boyunca bilgi ve deneyimleri ile her zaman yol gösteren Prof. Dr. Sercan zgencil hocama teőekkür ederim.

Başarılı olmamın yolunu çalıőmaktan geçtiğini bana öğreten, daha başarılı işler yapmam için beni destekleyen, sevgilerini, maddi ve manevi desteklerini benden hiçbir zaman esirgemeyen hayatımdaki en değerli varlıklara, sevgili aileme ve özellikle babama sonsuz teőekkürlerimi ve őükranlarımı sunarım.

TİCARET ALANLARININ KONUT ALANLARINA DÖNÜŞÜMÜNDEKİ PARAMETRELER VE MİMARİYE YANSIMALARI; BAĞCILAR BÖLGESİ

Tezi Hazırlayan: Duygu BALKAYA

Özet

Kentsel dönüşüm, *'kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem'* olarak tanımlanmaktadır (Thomas, 2003).

18. yüzyılın ortalarından başlayıp 19. yüzyılın sonları ve 20. yüzyılın başlarına kadar süren sanayi devrimiyle birlikte yerleşim alanlarının merkezi haline gelmiştir. Böylelikle gecekondular alanları kentleşmenin önemli sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Zamanla bu yerleşim yerlerinin, yaşam koşullarına uygun olmadığı ve sağlıksız mekanlar oluşturduğu görülmüştür. Çözüm olarak da sanayi alanları ya yıkılmış ya da fonksiyon değişikliğine uğrayarak restore edilmiştir. Yıkılmış olan yapıların yerine ise çevreyle ilişkili daha sağlıklı binalar yapılmıştır.

İstanbul Bağcılar Bölgesinde Hürriyet Gazetesi Güneşli Tesisleri olarak bilinen alanın dönüşümünde; basım ve yayın olarak kullanılan bina yıkılmış, yerine farklı fonksiyonları (otel, rezidans, sosyal alan, ticaret, peyzaj gibi) içerisinde barındıran devasa bir kompleks alan oluşturulmaya çalışılmaktadır.

Belirlemiş olduğum alanın belli aralıklarla alınmış imar durumları dönemin mevzuatlarına göre incelenmeye çalışılmıştır. İmar durumlarına göre; 1988 yılında boş arazi olarak gözükmeye başlaması sonrasında 1990 yılında Mimar Aydın Boysan tarafından Hürriyet Gazetesinin mimari projesi hazırlanmıştır. 2000 yılında alınan imar durumunda mevcut binaya ait ek otopark alanı yapılmış ve 2009 yılında ise arsa alanı genişletilmiştir. Son olarak 2012 yılında Nurol Gayrimenkul firmasına satılmasıyla birlikte yeni imar durumu alınmıştır. Alınmış olan imar durumları arasındaki farklılıkları, mevzuatlara bağlı olarak arsaya olan etkisi ve mimari projeye yansımaları gösterilmeye çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Sanayi Alanı, Gecekondular, Bağcılar, İmar Planları

PARAMETRES OF THE TRANSFORMATION OF TRADE AREAS TO RESIDENTIAL AREAS AND ITS ARCHITECTURAL REFLECTION IN BAĞCILAR

Presented by: Duygu BALKAYA

Abstract

Urban regeneration is defined as "Within this framework urban regeneration is acknowledged to be a comprehensive vision and action that aims to provide permanent solutions for the economical, physical, social and environmental urban problems witnessed in a transformed region"(Thomas, 2003).

It has become the center of the residential area together with the industrial revolution, which is starting from the middle 18th century to the late 19th century and lasted until the beginning of the 20th century. Thus, it brought the major problems of urbanization which grewed slum districts. By the time, these industrial areas are either destroyed or restored by a change of function because these settlements are not appropriate to living conditions and created unhealthy places. Instead of being demolished structures, associated with the environment and healthier buildings were made.

Transforming of the field in Istanbul's Bağcılar Region known as Hürriyet factory Güneşli Plants, the building is demolished which is used as printing and publishing instead of a huge complex is being created that hosts in itself different kinds of field (hotels, residences, social space, commerce, landscape, exc.).

The zoning cases with the legislation in force at the time of being has been tried to be examined taking at certain intervals of the field I have specified. Reconstruction according to their status; first appear as vacant in 1988 and later in 1990, the architectural project of the Hurriyet Factory designed by the architect Aydın Boysan. In 2000, according to the State's existing zoning building received additional parking space were made and in 2009 is land area has been expanded. Finally, it sold to Nurol real estate firm in 2012 with the new zoning status

has been obtained. The differences between all of these zoning cases, the effect of laws in force on the lands and its architectural project reflections will be examined.

Keywords: Urban Generation, The Endustrial Area, Slums, Bağcılar, Zoning Plans

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
Özet	i
Abstract	ii
TABLolar LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
HARİTA LİSTESİ	vii
FOTOĞRAF LİSTESİ	viii
KISALTMALAR	ix
1.KENTLERDE SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ	5
1.1.Kentleşme Sürecinde Sanayi Alanlarının Yeri	5
1.1.1.İstanbul'da Sanayi Alanlarının Dağılımı	8
1.2.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenilemenin Tanımı, Amacı ve Uygulama Biçimleri	12
1.2.1.Kentsel Dönüşüm	12
1.2.1.1.1950 - 1980 Hızlı Kentleşme ve Göç	14
1.2.1.2.1980 - 2000 Kent içi Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılaşma	15
1.2.1.3.2000 Sonrası Kentsel Dönüşüm Yasaları.....	16
1.2.2.Kentsel Yenileme	17
2.KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ YASALAR	20
2.1.Gecekondu Yasaları	20
2.1.1.5218 Sayılı Yasa (1948)	20
2.1.2.5228 Sayılı Yasa (1948)	21
2.1.3.6188 Sayılı Yasa (1953)	22
2.1.4.7367 Sayılı Yasa (1959)	23
2.1.5.775 Sayılı Yasa (1966)	23
2.1.6.2981 Sayılı Yasa (1984)	25
2.2.Büyükşehir Belediye Kanunları ve 6306 Sayılı Kanun	28

3.İSTANBUL SANAYİ ALANLARI ÖRNEĞİ; BAĞCILAR BÖLGESİ	31
3.1.Bağcılar Bölgesinin Tarihi	31
3.1.1.Bağcılar Bölgesinin Konumu ve Önemi	35
3.2.Bağcılar Bölgesine Ait Planlar	36
3.2.1.Mevzii İmar Planı	39
3.2.2.Nazım İmar Planı (1/5000 Ölçekli)	39
3.2.3.Uygulama İmar Planı (1/1000 Ölçekli)	39
4.BAĞCILAR BÖLGESİNDE VAKA ANALİZİ OLARAK SEÇİLEN ALAN	42
4.1.Alanın İmar Durumu	42
4.1.1.1988 Yılı Alan Analizi	42
4.1.2.1990 Yılı Alan Analizi	45
4.1.3.2000 Yılı Alan Analizi	47
4.1.4.2009 Yılı Alan Analizi	49
4.1.5.2012 Yılı Alan Analizi	54
5. MİMARİYİ ETKİLEYEN KARARLARDAKİ DEĞİŞİMLER	56
6. SONUÇ	66
KAYNAKLAR	70
EKLER	73
Ek 1. 6188 Sayılı Yasa	74
Ek 2. 775 Sayılı Gecekondu Yasası.....	77
Ek 3. 2981 Sayılı İmar Affı Yasası.....	86
Ek 4. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu..	96
Ek 5. 5216 Sayılı Büyükşehir BelediyeKanunu	99
Ek 6. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	110
Ek 7. 3153 Ada 14 Nolu Parselin Tapusu	122
Ek 8. 1988 Yılı İmar Durumu.....	123
Ek 9. 1990 Yılı İmar Durumu.....	128
Ek 10. 2000 Yılı İmar Durumu.....	143
Ek 11. 2009 Yılı İmar Durumu.....	144
Ek 12. 2012 Yılı İmar Durumu.....	152

ÖZGEÇMİŞ

TABLolar LİSTESİ

	Sayfa No.
Tablo 1. Yıllara Bağlı Dönüşüm Uygulama Tablosu.....	16
Tablo 2. Tapu Kayıt Bilgileri	38
Tablo 3. İmar Bilgileri.....	38
Tablo 4. 1988 Yılı İmar Durumu	42
Tablo 5. 1990 Yılı İmar Durumu	46
Tablo 6. 2000 Yılı İmar Durumu	49
Tablo 7. 2009 Yılı İmar Durumu	50
Tablo 8. 2012 Yılı İmar Durumu	55
Tablo 9. 1988 - 2012 Yılları Arasında Alınan İmar Durumlarının Karşılaştırılması	56
Tablo 10. İstanbul İmar Yönetmeliği ve 01.06.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği karşılaştırılması	62
Tablo 11. Bağcılar Plan Notlarının 2008 - 2012 Yılları Karşılaştırılması	63
Tablo 12. İstanbul imar yönetmeliğine bağlı olarak emsal alan kullanımının değişimi ve tadilat sonrası alan kullanım tablosu	64

ŞEKİLLER LİSTESİ

	Sayfa No.
Şekil 1. Parçacıl Yaklaşım - Bütünsel Yaklaşım	5
Şekil 2. Şehirlerin Alansal Yayılım Grafiği	8
Şekil 3. Sanayi Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı (ISO 2010 verilerine göre dayanılarak şemalaştırılmıştır).....	12
Şekil 4. Bağcılar Bölgesi - Evren Mahallesi.....	35
Şekil 5. Hürriyet Binasının Bulunduğu Alanın 1982 Yılına Ait Hava Fotoğrafı	37
Şekil 6. Alanın 2010 Yılına Ait Hava Fotoğrafı.....	37
Şekil 7. Hürriyet Gazetesinin Arsası	40
Şekil 8. 15 Nolu Parsel	43
Şekil 9. 15- 21- 22 Nolu Parsellerin Tevhidi	47
Şekil 10. 10 Nolu Parsel	50
Şekil 11. 14- 10- 8- 7 Nolu Parsellerin Tevhidi	55

HARİTA LİSTESİ

	Sayfa No.
Harita 1. Bağcılar Bölgesinin Konumu	11
Harita 2. Bağcılar Bölgesinin Mahalle Sınırları	31
Harita 3. 1980 Öncesi Bağcılar İlçesinde Sanayi Tesislerinin Dağılışı.....	33
Harita 4. 1980-2010 Bağcılar İlçesinde Sanayi Tesislerinin Dağılışı	34
Harita 5. 1/5000 Nazım İmar planı -1987 (Bağcılar Bölgesi).....	44
Harita 6. 1/1000 Uygulama İmar planı (Hürriyet Gazetesi Binasının Yeri)	45
Harita 7. 1/5000 Nazım İmar planı - 2008 (Bağcılar Bölgesi).....	52
Harita 8. 1/1000 Uygulama İmar Planı (Hürriyet Gazetesi Binasının Yeri)	53

FOTOĞRAF LİSTESİ

Sayfa No.

Fotoğraf 1. Nurol Firmasının Şantiye Sahası - Mayıs 2014	4
Fotoğraf 2. Bölgenin Lokasyonu	41
Fotoğraf 3. Alanın 2000 Yılına Ait Şantiye Fotoğrafi.....	48
Fotoğraf 4. Alanın 2000 Yılına Ait Şantiye Fotoğrafi.....	48

KISALTMALAR

İBB.	:İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TAKS.	:Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS.	:Kat Alanı Kat Sayısı
PHA.	:Prestij Hizmet Alanı
MİA.	:Merkezi İş Alanı
TİM.	:Tali İş Merkezi
İSO.	:İstanbul Sanayi Odası
ÖA 1.	:Önemli Alan 1
ÖA 2.	:Önemli Alan 2
ÖA 3.	:Önemli Alan 3

GİRİŞ

Kentlerin sermaye birikim süreci içinde üstlendikleri işlevler üç dönemde büyük farklılıklar göstermektedir. İlk dönem(Cumhuriyetin kuruluşundan 1950'lerin ortasına kadar); tarımsal üretimin ağırlıklı olduğu ve genellikle farklı politikalara dayalı olarak sanayi oluşturma dönemi ortaya çıkmıştır.

1950'lerin ortasından 1980'lere kadar olan ikinci dönemde artık kentin kendisi bir birikim odağı halini alır ve bu dönemin tarım kesimindeki değişimlerden çok daha kısıtlı ölçüde etkilendiği görülmüştür.

1980 sonrasına denk gelen üçüncü dönem; Türkiye'nin dünya ekonomik sistemi ile daha sıkı ilişkiler kurmaya doğru ilerlediği ve metropoliten kentler, dış ilişkiler, iç kaynak transferlerinin gündeme geldiği bir dönem olarak algılanmaktadır(Eraydın, 1988, s.135-136).

Sanayi devriminin ortaya çıkmasıyla birlikte insanlar şehir merkezlerine yerleşmeye başlamışlardır. Bu yeni yerleşim alanlarının çarpık ve düzensiz yapılaşmasından dolayı ortaya çıkan gecekondu alanlarının üzerine yetersiz altyapının konması, bölgelerin çöküntü alanlara doğru başlamasına yol açmıştır. Bu gecekondulaşma sorununu çözmek için birtakım yasalar çıkartılmıştır. Çıkan yasalara bağlı olarak gecekondu yapılaşmalarına sebep olan sanayi alanlarını şehrin merkezinden dışına taşımaya başlamışlardır. Boş kalan alanlara ise; konut, rezidans, otel, peyzaj, sosyal ve ticaret alanları yapılmaktadır.

Kentlerde nüfusun ve arazi değerinin her geçen gün artması, sanayi alanlarının buldukları kentsel konumların değerli olması ve ortaya çıkan yeni kentsel mekan ihtiyaçları için elverişli olmaları, bu alanların sürdürülebilir kent kavramı ile yeniden programlanarak kullanılmasını gerekli kılmıştır(Tolga,2006).

Dünyadaki kent yapılandırmaları bölgenin ihtiyaçlarına göre değişmiş ve sanayi alanları taşınmıştır. Kalan boş alanlara ise o bölgeyi tekrar ayakta tutabilecek yeni mekanlar yapılmıştır. Bu aşamada kimlik kazanımları sadece kent bazında değil daha küçük ölçekte de ele alınmıştır.

Kent bazındaki dönüşümler iki türlü ele alınmalıdır; kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme. Kentsel dönüşümün amacı; yapının ve çevresinin gerekli alt yapısının tamamlanıp, çöküntü alanların ihtiyaca göre yeniden yapılandırılmasıdır. Kentsel yenilemenin amacı ise; farklı nedenlerden dolayı zaman içerisinde eskimiş alanların onarılmasıdır.

Metropol şehirleri arasında yer alan İstanbul, sanayi alanlarının sebep olduğu kentsel dönüşümün ve yenilemenin birçok örneğini barındırmaktadır. İstanbul'un ilçesi olan Bağcılar Bölgesi, birçok sanayi alanlarının içerisinde barındıran ilçeler arasında ilk beşe girmektedir (İSO). Şehrin içerisinde sanayi ve ticaret alanlarının bu kadar yoğun olması sebebiyle dönüşüm ve yenilenme kaçınılmaz olmuştur. Son zamanlarda buna öncülük eden büyük firmalardan biri olan Hürriyet Gazetesi Güneşli Tesislerinin taşınması ve basım-yayın olarak kullanılan bina satışa sunulmuştur. Nurol Garimenkul firması tarafından satın alınmasıyla bu alanın değişimi için ilk adım atılmıştır.

Belirlemiş olduğum alanın süreç içerisindeki değişimleri ve Türkiye'de arsa kanunlarıyla ilgili çıkmış mevzuatlara göre; 1948 yılında 5218 sayılı yasa, 1948 yılında 5228 sayılı "Bina Yapımını Teşvik Kanunu", 1953 yılında 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Kanunu", 1959 yılında 7367 sayılı "Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun", 1966 yılında 775 sayılı "Gecekondu Kanunu", 1984 yılında 2981 sayılı "İstanbul İmar Yönetmeliği", 2004 yılında 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu", 2004 yılında 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunu", 2005 yılında 5393 sayılı "Belediye Kanunu" ve 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile yasaların arsa üzerinde etkileri, değerlendirilmeye ve farklılıkları incelenmeye çalışılmıştır. Çıkmış olan bu yasalarla, alan üzerinden farklı yıllarda alınan imar durumları birlikte incelenmeye çalışılmıştır.

Problem Tanımı

Günay'a(1999) göre dönüşüm kavramı '*... kentle ilişkili yada ilişkisiz alanları kentle ilişkilendirerek, o coğrafya içerisindeki arazi kullanımına, fiziksel,*

işlevsel, sosyal, ekonomik, ekolojik anlamda müdahale etmeyi gerektirmektedir. Bir başka ifade ile dönüşüm, kentin makro formunu etkileyip değiştiren bir olgudur. Zaman içinde değişiklikleri de içerdiğinden, herhangi bir şehrin değişimini anlamayı, kenti tanımayı ve kavramayı da beraberinde getirir'.

Bu tanımdan yararlanarak, Hürriyet Gazetesinin Güneşli Tesisleri'nin yaklaşık 20 yıl üretim alanı olarak kullanılması sonrasında yıkılıp çevre parsel alanlarını da satın alarak arsanın büyütülmesi dönüşümün başlangıcıdır.

Bu yeni yapılaşma alanında, mevzuatlara bağlı olarak alanın kullanım kararlarına göre mimari proje çizilip hesaplanmıştır. Yararlanılan yönetmelikler ise; İstanbul İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Bağcılar Uygulama Plan Notlarına bağlı olarak mimari projedeki parametrelerin yansması ele alınmıştır.

Problemlerle İlgilenme Nedenleri ve Sınırlar

Seçmiş olduğum alan ne bir gecekondur, ne bir çöküntü alan ne de kimliğini yitirmiş bir alandır. Aksine o bölgede adaptasyonunu sağlamış ve ticari amaçla kullanılan alanın kimliğine yeni fonksiyonlar eklenmiş bir bölgedir. Binanın kendi sirkülasyonunu rahatlıkla sağlayabildiği, herhangi bir problemin olmadığı ve tamamıyla ticari amaçla satılması üzerine bölgeye olan etkisi incelenmiştir. Bölgenin değişimi, hiyerarşik yapısından dolayı (yatay ve dikey yayımında) bu bölgede dönüşümün başlangıcı olarak da görülebilir.

1988-2012 yılları arasında değişen plan notlarının ve diğer yönetmeliklerin mimari projenin arsa üzerinde nasıl yansıdığı ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Kendi içerisinde devasa bir mekanizma yapısı gibi düşünürsek, farklı birimlerin kendi içerisindeki geçişlerinin araziyle birlikte uyumu ve mimari tasarıma nasıl yansıdığı irdelenmektedir. Proje yapımlarında mimari tasarım süreci; okuma, zihinde oluşturma ve anlatım olarak ele alınabilir. Ancak bu ayrım, birbirini takip eden sıradüzensel bir ilişkinin aşamaları olarak değil, birbirinin içinde eriyen ve birbirini etkileyen durumları ifade etmek için kullanılmaktadır (Özgencil Yıldırım, 2002).

Yöntem

Araştırma yöntemi; alınan imar durumlarının inceleme, analiz ve değerlendirme aşamalarından oluşmaktadır. Yöntem uyarınca inceleme aşamasında; değişen imar yönetmelikleri, alanı veya çevresini etkileyen uygulamalarla birlikte incelenmiştir. Araştırmanın analiz aşamasında ise, alanın kullanım durumuna ait gözlemler ve belirli dönemlere ait harita verileriyle incelenmiştir. **Fotoğraf 1'** de yapım aşamasında olan yapının parsel büyüklüğü hakkında bilgi sunulmaktadır. Dönemin mevzuatlarına bağlı olarak incelenmiş ve farklılıklar ele alınmaya çalışılmıştır. 1988'den bugüne kadar çizilen planlarla alanın sayısal verilerini (toplam arsa alanı, toplam inşaat alan m² izni, TAKS, KAKS) kullanılarak tablolaştırılmıştır.

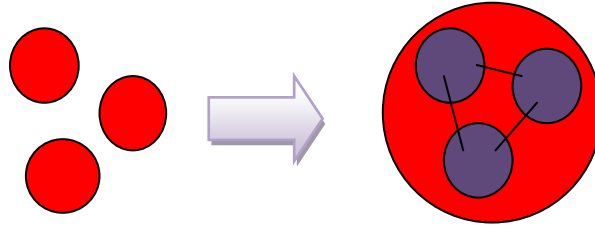


Fotoğraf 1. Nurol Firmasının Şantiye Sahası - Mayıs 2014

1. KENTLERDE SANAYİ ALANLARININ DÖNÜŞÜMÜ

1.1. Kentleşme Sürecinde Sanayi Alanlarının Yeri

Farklı fonksiyonlara sahip konut, ticaret, sanayi ve diğer kullanım alanları ayrı ayrı değil, bir bütünün birbirleriyle ilgili bölümleridir. Dolayısıyla tüm bunları ele alarak meydana gelişleri, gelişimlerini ve problemleri incelendiğinde şehir merkezlerindeki bu bütünlüğün daima önemsenip, buna göre hareket edilmesi gerekmektedir. Örneğin; İspanya'nın Barcelona bölgesinde nüfus, konut ve sanayi alanlarının yoğun olması bölgedeki yeni kent planlamalarına gidilmesine neden olmuştur. Bu bölgede yeni kent planlaması olarak bina yoğunluğunu azaltmak ve daha fazla yeşil alan olması gerektiği düşünülmüştür. Özellikle 1980'lerin başında Olimpiyatlara aday olma sürecinde bu hareketlilik hızlanmış ve dönüşüm konusunda reformlara gidilmiştir. Kentte ekonomik büyüme sağlanmış, sosyal ve kent sorunlarına duyarlı yenileşme modeli benimsenerek uygulamaya konulmuştur (Colovita-Ferrer, 2004). Benimsenen yapı planlamasında parçacıl yaklaşımlar değil toplumdaki tüm bileşenlerin dahil edildiği bütünsel bir yaklaşım benimsenmiştir.



Şekil 1. Parçacıl Yaklaşım - Bütünsel Yaklaşım

Fiziksel dönüşüm çevresel kalitenin gelişimi ile ilişkilendirilmektedir. Bütüncül planlama yaklaşımlarıyla çağdaş yaşam koşullarına uygun olarak yeniden mekanlar kazandırılmaya çalışılmıştır(Roberts ve Skyes, 2000). Barcelona bölgesi için özel olarak yapılan sistematik etkinliklerin kendi içerisinde kısa dönemli kullanımına ve uzun dönemde ise kentin ölü alanlarını yenileştirmesine hizmet etmektedir. Yenilikçi planlamada; hizmet sektörü, konut, ofis ve ticaret alanlarından oluşturulan karma alan kullanımlarının canlı tutulması amaçlanmıştır(Colovita-

Ferrer, 2004). Barcelona bölgesinin ölü alanlar olarak tespit edilmesi ve sonrasında canlandırılması sanayi alanlarının dönüşümü olarak gözlemleyebiliriz.

Türkiye’de sanayi alanlarının ortaya çıkışı 1950’ler de başlamış 1964’e kadar dağılım gerçekleşmiştir(Tümertekin, 1997). Sonraki yıllarda ise sanayi faaliyetlerinin yer aldığı bölgeler farklı ölçek ve mekanlar kullanılarak kuruluşlarına devam etmiştir. Sanayi alanlarının gelişmesiyle birlikte faaliyet alanlarının çevresinde gecekondular da artmıştır. Bu şehirselleşmenin gecekondularıyla birlikte büyük bir serbestlik içinde konumlandığı gözlemlenmektedir.

Tümertekin’e(1997) göre, *‘Sanayi bölge ilişkilerinde kuruluş yerini belirleyen lokasyon ya da kuruluş yeri koşulları olmak üzere iki farklı kurulum dağılımı yer almaktadır. Tüm bunlar sanayi alan kurulumlarında, nazım imar planlarında ve şehirdeki diğer fonksiyonlarla ilişkileri değerlendirerek yapılması gerekirken işin temelinde kontrolsüz ve yetersiz kaldığı saptanmıştır.’*

Tüm bu sanayi alanlarının ortaya çıkmasıyla birlikte bu bölgelerin çevresi zamanla düşük gelir gruplarının yaşadığı düzensiz bir alan haline gelmiştir. Bu tür sorunlara Batı’nın çözümünü örnek alarak Türk planlama sistemini uygulamaya çalışılmış ancak dönüşüm müdahaleleri genelde politik ve ekonomik nedenlerden dolayı bilinçli bir yaklaşım gerçekleştirilememiştir. Dönemsel olarak gelişmiş ülkelerde birkaç dönüşüm kriteri aynı anda uygulanmıştır. Kentsel yenileme ve yeniden yapılandırma stratejileri zamanla bölgesel olarak kentsel canlandırma, iyileştirme veya koruma gibi araçlar kullanılmıştır.

Kentlerin merkezi alanlarında kalan küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşları, ya imar planları kararları sonucunda ya da verimliliğin giderek düşmesi paralelinde kent dışında oluşturulan yeni sanayi alanlarına taşınmaktadır (Öztaş, 2005, s. 26).

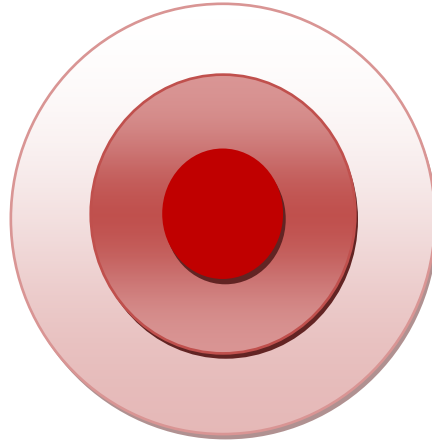
Kent merkezlerinde arazi değerlerinin çok yüksek olması sanayinin terk ettiği alanların yeniden kullanılmasını gündeme getirmektedir. Bu durumda kentin o parçalarında dönüşüm yaşanmakta ve kentsel mekânda fonksiyon değişmektedir. Dönüşüm içine giren bölgelerde alanı terk eden sanayi faaliyetlerinin yerine hangi faaliyetin getirileceği sorusu önem kazanmaktadır. Dünya üzerinde endüstriyel

dönemi yapılarının hemen hemen hepsi yeniden ele alınarak değiştirilmekte ve bu alanlar fonksiyonel dönüşüm yaşamaktadır. Bu değişim ve dönüşüm bir anlamda yapıların varoluş sürelerini uzatmakta, bir dönemin belgesi niteliğinde kent içindeki yaşamlarını kente uygun farklı bir fonksiyonla sürdürmeleri sağlamaktadır (Görgülü, 1997, s.34).

Kara'nın(2004) kentsel alan tanımında 'Teknoloji alanındaki üstünlüğü elinde bulundurması nedeniyle her alanda uzmanlaşmanın ve iş bölümünün gerektirdiği, gerek sosyal gerek fiziksel açıdan heterojen yapının hakim olduğu, sosyolojik olarak ilişkilerde kopukluğun kendini gösterip süreksizliğin yaşandığı, toplumsal hareketliliğin hız kazandığı ve sahip olduğu nüfusun karşısında ihtiyaçların karşılanma mekanizmasının oldukça gelişmiş olduğu yerleşim modülüdür.'

'Kentsel alan sosyo-ekonomik anlamda özellikle 1950'li yıllarla birlikte tarımda makineleşme ve sanayi devriminin getirdiği teknolojik olanaklardan dolayı kırsal alandan kente nüfusu çekmesini hızlandırmıştır. Ancak kentlere gelen nüfus 'barınma, dinlenme, çalışma ve ulaşım' olarak belirlenen kentsel faaliyetlerini karşılayabilmek için, kentsel alanın fiziksel olarak kapasitesi zorlamaktadır. Kentler bu süreci kentsel alan üzerinde yapı yoğunluğunu artırarak yaşamaya başlamışlardır. Ancak düşeyde büyümesini tamamlayıp gittikçe doygunluğuna ulaşan kentler, yatay olarak çeperlerine doğru büyüme ve genişleme eğilimi göstermektedirler'.

Sanayi tesislerinde büyümesiyle şehrin iç kısımlarında geliştikleri, sonrasında büyüyerek şehrin çevresine yayıldıkları ve böylece şehirlerin alansal yayılmasını teşvik etmektedirler(Tümertekin, 1984).



Şekil 2. Şehirlerin Alansal Yayılım Grafiği

İstanbul gibi büyük şehirlerde yeni sanayi faaliyetlerine açılan alanlar çoğu kez şehir kenarlarındaki tarım alanları, eski rekreasyon alanları ve banliyöler olmaktadır(Özgüç, 1986-1987).

1980'li yılların ikinci yarısından itibaren İstanbul'da yaşanmaya başlanan hızlı ve plansız kentleşme, arazi fiyatlarının artması sonucunda desentralizasyon(dağılma) hareketleri başlamış ve İstanbul içerisindeki sanayi tesisleri şehir dışına taşınmaya başlamıştır(Karakuyu, 2008).

Tümertekin'e(1997) göre üretim faaliyetlerin ilişkilerinde iki özellik dikkat çekmektedir '*...birincisi şehrin sanayi öncesi devresinde ona ticaret şehri kimliğini vermiş olan ticaret alanları artık ortadan kalkması, ikincisi ise hizmetlere ait binaların şehrin çevresinde de fakat gelişigüzel bir şekilde yer almaya başlamalarıdır. Şehrin çevresinde sanayi kuruluşları, toplu konutlar hatta gecekonduların iç içe bir dağılışı söz konusudur. Şehrin içinde ise hizmetler adeta sessiz ve derinden bir yayılış içindedirler hatta belli başlı caddelerdeki çok katlı binalar artık tamamen konut dışı kullanımlara terk edilmiştir'*(s. 22).

1.1.1. İstanbul'da Sanayi Alanlarının Dağılımı

İstanbul' da sanayi alanlarının dağılımı 1950-1968 yılları arasında büyük sanayi faaliyetlerinden 450'ye yakın (442) yapı kurulmuştur. Bunların 1951-1960 yılları arasında 279, 1961-1968 yılları arası ise 163 adet yapı kuruluşu gerçekleşmiştir.

Sanayi kuruluşlarında ilk bakılacak noktalardan biri ana aks üzerinde karayolları çevresini seçmiş olmasıdır. İstanbul'da sanayi alanlarının yayılışı nüfusa bağlı olarak dağılım göstermektedir.

1952 yıllarında ise çoğu bölge kendi bölgelerini sanayi alanı olarak nitelendirmesiyle serbest ve plansız bir şekilde kendiliğinden sanayi faaliyetlerini o bölgelere taşımışlardır(Tümertekin, 1997, s.56).

Sanayi kollarının dağılımını iki ana başlıkta toplayabiliriz. Şehir içindikiler; konutlar ve diğer fonksiyon alanlarıyla iç içe olanlar ve şehir dışındakiler; gecekondu ve sayfiye tipi yerleşme yerleri arasında olanlar. Şehir dışında ya da çevresinde olanlar çoğunlukla yeni ve büyük kuruluşlardır ve bunların iç içe yerleşimi yoktur.

İstanbul çevresindeki sanayi sübürbanizasyonun yöneldiği alanda sanayi kuruluşları ile gecekondu adeta yan yana ve birlikte kurulmuşlardır (Tümertekin, 1997).

İstanbul ve çevresindeki sanayi faaliyetlerinin özellik ve dağılımını incelediğimizde çıkan sonuçlar şunlardır;

1. Büyük sanayi kuruluşların büyük bir kısmı İstanbul'da yer almaktadır. Sanayi her şeye rağmen İstanbul ve çevresinde gelişmeye hızla devam etmektedir.

2. İşçi sayısına bağlı olarak sanayi alanlarının çevresinde nüfus hızla artmaya devam etmektedir.

3. İstanbul'da kurulmuş ve kurulmakta olan çoğu sanayi alanlarının ana aks üzerinden karayolları seçilmiştir. Alternatif olarak demiryolu ve denizyolu ulaşımı göz önünde bulundurulmaktadır.

4. Göçten yararlanılarak sanayi faaliyetlerinin şehir içi dağılımını kısmen kontrol etmek mümkündür. Ancak şehir içindeki terk edilmiş kuruluşların yerine yeni kuruluşların faaliyete geçmesini engellemek gibi önlemler düşünülebilir.

5. Sanayi alan dağılımı İstanbul'un her yerine yayılım sağlamıştır. Bunların kuruluş yerlerine serbest planlamanın hakim olduğu görülmüştür. Gerçekte

kuruluşları %70-80 oranında şehir otoritelerinde “sanayi alanı” olarak saptanmış yerlerin dışındadır.

6. Kuruluşların şehir içi hatta şehir dışı dağılışı ile gecekondulu alanları arasında mekansal ilişkiler gözlemlenmektedir.

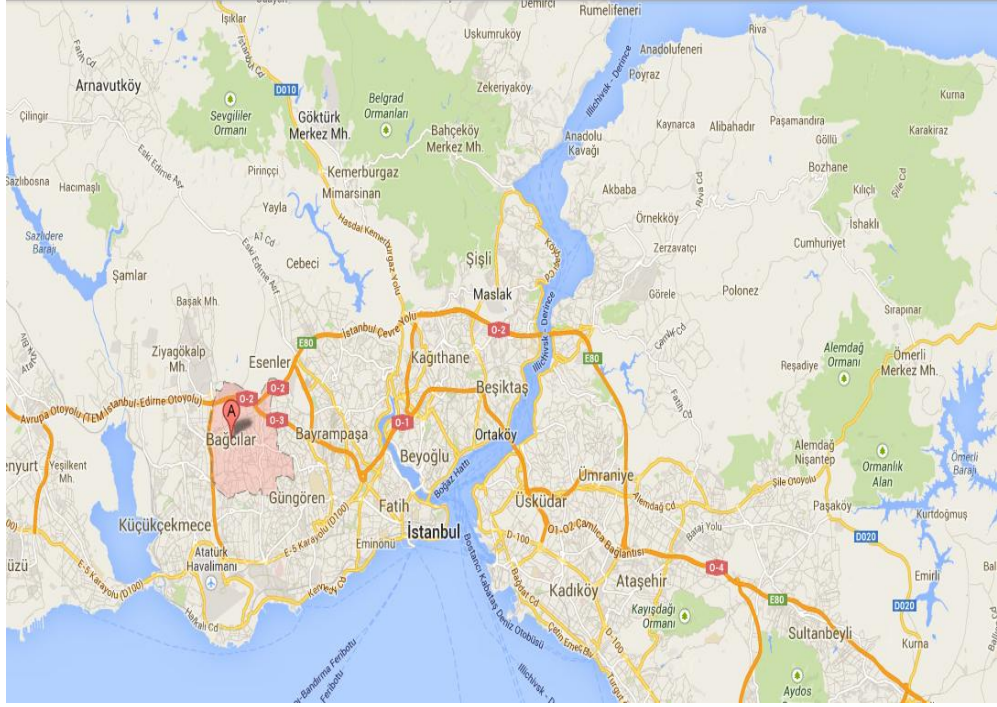
7. Şehir içinde boş arazinin az ve pahalı oluşu, var olan binaların başka kullanımlara sahne olmasının yanında, sokakların ulaşım gücünü yaratacak derecede darlığı, yeni kuruluşların boşalan eski sanayi kuruluşlarının yerlerinde depo ve benzeri işlerde kullanılan binalarda faaliyete geçmelerine sebep olmaktadır.

8. Merkezi iş alanlarına yakın yerlerde inşa edilen hanların çoğu konuta uygun olmadığından küçük sanayi kuruluşları için cazip bir hale gelmiştir. Böylelikle şehir içi dağılımı ve sanayi kuruluşları da hızla dolmaktadır(Tümertekin,1997).

İstanbul’da sanayi faaliyetlerin kontrol dağılımı için şehir içi ve dışı olmak üzere iki gruba ayırdığımızda; şehir içi faaliyetlerinin gelişimini şehir yetkilileri tarafından kontrolü sağlanmaya çalışılırken, şehrin çevresindeki gelişme idari sistem tarafından kontrol pek de mümkün değildir.

Sonuç olarak bakıldığında Batı’daki gelişmeler şehrin gelişme alanlarındaki kullanımların birbirleriyle ilişkileri nazım imar planlarına göre yapılmıştır. Örneğin sanayi faaliyetlerinin yer aldığı alanlar çevresinde “sanayi banliyöleri” adı verilen konut alanları dışında başka kullanımlara izin verilmemiştir. Oysa İstanbul ve çevresinin sanayi faaliyetleri plansız geliştiğinden ve bunlarla ilişkilendirilmek istendiğinden tamamen plansız bir yerleşim söz konusudur. Bu plansız yapılaşmanın başında ise gecekondulaşma gelmektedir.

Gecekondulaşmanın çok fazla olduğu Türkiye’de sanayi kuruluşlarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Tümertekin’in (1997) sanayi alanlarının dağılışı hakkındaki yorumuna göre, ‘*İstanbul’da sanayinin dağılışı düzeninde görülen değişikliklerin çeşitleri vardır. Nitekim İstanbul’da hem toplama, hem de dağılıma (desantralizasyon) gözlenmektedir*’(s.200).

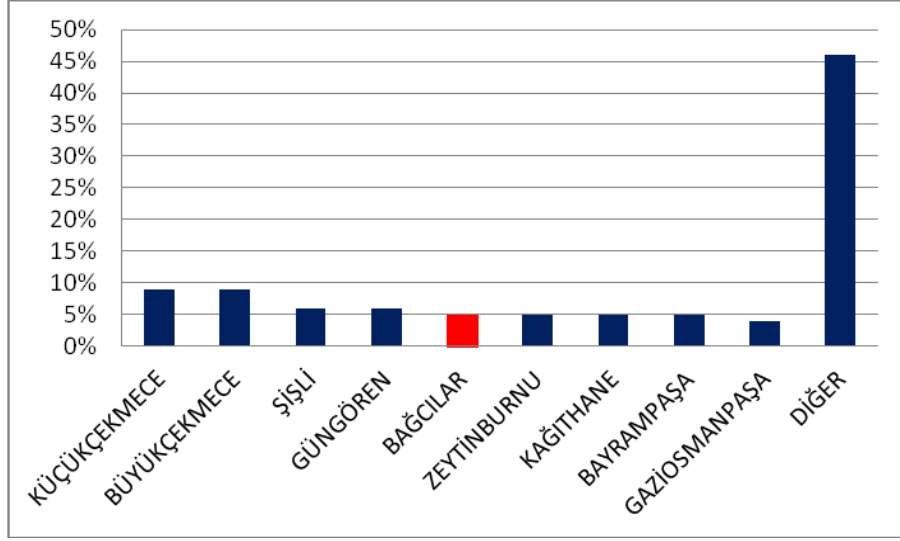


Harita 1. Bağcılar Bölgesinin Konumu

İstanbul ilinde sanayi tesisleri, çoğunlukla organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinde toplanmaktadır. Bu plansız yapılaşma nedeniyle bir kısmı da yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır (Temurçin, 2012).

Yerleşim yerlerinde sanayi tesislerinin ilçelere göre dağılımı incelendiğinde; Büyükçekmece ve Küçükçekmece ilçeleri %9 ile ilk sırayı paylaşmaktadır. Bu ilçeleri sırasıyla Şişli ve Güngören %6, Bağcılar, Zeytinburnu, Kağıthane ve Bayrampaşa %5, Gaziosmanpaşa ise %4 ile takip etmektedir (ISO 2010).

Bağcılar ilçesi %5'lik bir oranla sanayi alanlarına sahip bir bölgedir. Sanayi alanlarının bu kadar fazla olması başta gelir seviyesinin de düşük olması ve daha birçok etkene bağlı olarak geçkondulaşmanın fazla olmasına neden olmuştur.



Şekil 3. Sanayi Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı (ISO 2010 verilerine göre dayanılarak şemalaştırılmıştır)

1.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenilemenin Tanımı, Amacı ve Uygulama Biçimleri

Türkiye’de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri ülkemiz için kentsel dönüşüm veya kentsel yenileme ihtiyacını doğuran faktörlerdir. Olağandışı kent yenileme nedenlerini ise, depremler başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır.

1.2.1. Kentsel Dönüşüm

İstanbul bölgesi içerisinde yer alan sanayi alanları zoning bölge olarak uygulanmıştır. Bu alanların çevresinde yayılımın sağlanması ve o bölge için belirlenen nazım imar plan uygulamalarının yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir.

1. dönem; 1950-1980 yılları arasında ekonominin büyüdüğü ve sanayileşmenin yaşandığı aynı zamanda büyük kentlere göç ve gecekondulaşmanın hızla geliştiği bir dönem olarak belirtebiliriz.

2. dönem; 1980-2000 yılları arasında ise büyük kentlerin dışı açık liberal ekonomiden ve küreselleşmenin etkilendiği bir dönemdir. Kent içerisinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanmanın meydana gelişi; ki bundan sonra çıkan ‘Gecekondu Affi’ ile düzenleme yapılmaya çalışılması ve son olarak yerleşim alanlarının merkez dışına yayılması sağlanmaya çalışılan bir dönemdir.

3. dönem; 2000 sonrası dönemde ise yerel yönetimin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı ve ilk defa “dönüşümün veya yenilenmenin” stratejik olarak tanımlandığı dönemdir(Tümertekin,1997).

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kent planlama sürecinde yaşanan gelişmelerde sanayi alanlarının kent dışında yer alması fikri kabul görmüştür. Üretim alanlarının kentin dışına taşınması, kalan alanlar için kentlerin yeniden yapılanma süreci içine girmiştir(Tolga,2006). Kentlerde nüfusun artışı ve arazi değerlerinin her geçen gün artması, yeni kentsel mekanlara ihtiyaç duyulması ve bu alanların sürdürülebilir kent kavramı ile yeniden programlanması gerektiği ön görülmüştür. Bu yapılanma sürecinde kentin dönüşüm veya yenileşme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalarda kentsel dönüşümün ve kentsel yenilenmenin farklı kavramlar olduğu dikkat çekmektedir.

A. Kocabaş'a(2006) göre kentsel dönüşümün tanımı: *‘toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreç’* olarak tanımlar.

Özden’in(2008) kentsel dönüşüm tanımı ise, *‘üretim yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir kentsel doku yaratılması sürecidir. Yeni kentsel dokunun yaratılması sürecinde ıslah edilebilecek ya da çöküntüye uğramış olduğu düşünülen alanların iyileştirilerek sürece dâhil edilmesi de söz konusudur. (s. 177).*

Özden'in(2001) bir başka tanımlamasında '*...genel bir çerçeve içinde kentsel dönüşüm; farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhneleşmiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir*' olarak tanımlanır.

Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır (Roberts, 2000).

- 1) Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır.
- 2) Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir.
- 3) Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı, başarılı bir şekilde kalkınma yaklaşımını ortaya koymaktır.
- 4) Kentsel alanların en etkin bir biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır.
- 5) Kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikalarının şekillendirilme ihtiyacını karşılanması amaçlanmaktadır.

1.2.1.1. 1950 - 1980 Hızlı Kentleşme ve Göç

Türkiye' de sanayileşmeye paralel olarak, kırdan kente göç olgusunun baş göstermesi, kentlerde bazı sosyo-ekonomik değişimlere neden olmuştur(Ataöv ve Osmay, 2007, s. 62-63). Göçle gelen nüfus artışının yoğunluğu, kentlerdeki altyapı yetersizliği ve kent çeperlerinde özel araziler üzerine kurulan gecekonduların inşa edilmesi kentin çöküntü alanlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Konut sıkıntısı ve gelir seviyesinde düşük olmasından dolayı ortaya çıkan gecekondulaşma problemini çözmek için 1973 ve 1977 yılları arasında "Yeni Belediyecilik Harekatı" altında yerel belediyeler kentleşme sorununa karşı önlem almaya çalışmışlardır. Bu kanunun yanı sıra 1965 tarihli 634 sayılı "Kat Mülkiyet

Kanunu", 1963 tarihli 307 sayılı "Belediye Yasası", 1966 tarihili 775 sayılı "Gecekondu Yasası" ve 1969 tarihli 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu" ile desteklenmiştir.

1.2.1.2. 1980 - 2000 Kent İçi Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılaşma

Sanayide büyük ölçekli organize üretim birimleri kent dışına taşınmışlar, küçük ölçekli üretim alanları da kent içerisinde kalmaya devam etmişlerdir.

Türkiye 1980'lerden sonra dışarıya açılma politikası benimseyip, sanayide değişimlere başlamıştır. Bu süreçte halen kırsal alanlardan kentlere göç de devam etmektedir. Artık apartmanlaşma değil, kooperatifleşme yapılmaya başlanmıştır.

Bu dönemde kentin makrolaşması ve kentsel dönüşüm süreçlerini etkileyen yasalar; 1984 tarihli 3030 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunu", 1985 tarihli 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve 1984 tarihli 2985 sayılı "Toplu Konut Kanun" başlıcalarıdır."Toplu Konut Kanunu" çıkmasındaki amaç; yerleşik düzene geçmek ve konut ihtiyacının da giderilmesi için çıkmış yasadır.

Ruhsatsız yapılaşmanın(gecekondulaşma) sorununa çözüm olarak 1983 ve 1989 yılları arasında beş af yasası çıkmıştır. Bunlar her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırılmasına öngören; 1983 tarihli 2805 sayılı yasa "Gecekondu Tapu Tahsis Belgesi" sonrasında imar-ıslah planı yapılması ve sonucunda gecekondu tapu verilmesi, 1984 tarihinde 2981 sayılı "İmar Affı" yasasıyla konut ve konut dışı kullanılan kaçak yapıların tümünü kapsayan ve gecekondu alanlarında dört kat yapılaşma hakkı verilmesi, 1986 yılında yürürlüğe giren 3290 sayılı yasa (bu yasada 2981 sayılı kanunun uygulamasına dair yönetmeliktir) boş alanlarda plan yapılmasına izin verilmesi ve tapu tahsis belgeli gecekondu parsellerinin satışına imkan tanınması, 1987 tarihinde 3366 sayılı yasa ve son olarak 1988 tarihli 3414 sayılı yasayla birlikte 775 sayılı gecekondu yasasının getirdiği bütün sınırları ortadan kaldırmış ve tüm kaçak yapıları af kapsamından yararlanmıştır.

1.2.1.3. 2000 Sonrası Kentsel Dönüşüm Yasaları

Bu dönemde düşük nitelikli apartmanlarda daire sahipliği veya kiracılık yaygınlaşırken, özel sektör de lüks konut sitelerinin yapımı artmıştır. Buna yasal destek olarak 2004 tarihli 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunu" ve 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun"larıdır.

Bu yasaların uygulama tekniklerinden planlamaya göre kent parçalarındaki müdahalelerinin kentsel dönüşüm olgusunun yeterince kapsamlı tanımlanmadığı, yenilenecek alanlarının belirlenmesi ve uygulamalarının yürütülmesinde eksiklikler olduğu için eleştirilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Bağlı Dönüşüm Uygulama Tablosu

Dönüşüm değişkenlikleri ve uygulamaları	1950-1980	1980-2000	2000 Sonrası
Yapısal/bağlamsal	-ekonomik büyüme	-ekonomik büyüme	-ekonominin dışa açılması
	- kentlere göçün ve nüfusun artışı		
Sosyo-ekonomik	-kısıtlı sayıda kooperatif ve toplu konut yapımı	-düşük gelirli çalışanların merkez mahallerinde gecekonduların oluşturulması böylelikle orta gelirli grupların yaşam alanlarının dağılmasına neden olması	-çöküntü alanlar için kentsel dönüşüm
	-sanayi ve sanayi dışı alanda çalışan düşük gelirli iş gücü (buna bağlı olarak konut ihtiyacının gecekondularla karşılanması)	-ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma	
Yönetim	-Yerel Belediyecilik Harekatı	-Belediye	-Büyükşehir Belediyesi
	-Gecekondular	-İmar kanunu	-İlçe Belediyesi

		-Arsa Ofisi Kanunu			- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
		-İmar ve Kat Mülkiyet Kanunu			
Kentsel dönüşüm uygulamaları		-Gecekondu bölgelerinin sağlıklatırılması		-Yaşam kalitesi dm ve kentsel dönüşüm	-Belediye toplu konut kooperatifleri ve özel sektör lüks konut sitelerinin yapımı, kent merkezlerinde tarihi konutların korunması
		-kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü		-iyileştirme/ sağlıklatırma	-gelir düzeyi yüksek grupların kent dışında konut oluşturması
		-gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması		-tarihi değerlerin korunması ve soylulatırması	-kentsel alanlarda yenileme
		(Bu alanlarda kentsel dönüşümü)			-apartman alanlarını iyileştirme
					-yeni site alanlarının geliştirilmesi
					-tarihi konut alanlarının soylulatırılması

1.2.2. Kentsel Yenileme

14.07.2004 tarihinde 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"nda kurumsal yapılandırmaların üzerinde durulmuştur. Bunlar arasında özellikle varlıkların bakım ve onarımlarına mali kaynak yaratılması, sit alanlarında uygulama ve denetimden sorumlu olan brlerin kurulması, koruma amaçlı imar planı ve yönetim planı kavramlarının yasada yer bulması önemle dikkate alınması gereken konular arasında yer almaktadır.Bu yasaya bağlı olarak dikkat edilmesi gereken konulardan birincisi; kurumların benimsedikleri tutumlar, diğeri ise yapılan/yapılacak olan uygulamaların koruma, sağlıklatırma ve yenileme ilkelerinin uygun olup olmadığıdır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanununun 10. maddesine göre Koruma Uygulama ve Denetim Brleri (KUDEB) kurulmasıyla, kültür varlıkları ile ilgili işlemleri yürütmek ve denetlemek amaçlanmıştır.

05.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" çıkarılmıştır. Yasanın "*... kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak ... tescil edilen fakat yıpranan bölgelerde yer alan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması...*" ibaresiyle açıklanması istenen tanımın amacıdır. Yaratacağı sorunlar nedeniyle bilim ve meslek camiasında ciddi endişeler yaratılmıştır. Bunlar;

1) Yenileme alanının somut verilere dayandırılması;

Bu alanların belirlenmesinde yasaya bağlı olarak yenileme alanı seçiminde somut verilere dayalı bilimsel ölçütlerle hareket etme zorunluluğunun olmamasıdır.

2) Kent kültürü;

Yasanın amacı "*yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş ... sit alanı olarak ... ilan edilen bölgelerin ... yeniden inşa edilerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ...*" şeklinde bir içerik taşımaktadır. Bu metinde yer alan "*yenileme*" tanımı kentsel ölçekte olmayıp, tescilli yapılara yapılacak müdahaleleri tarif etmektedir. Kültür ve tabiat varlıklarını koruma mevzuatında bina bazında ki yenileme tanımı restorasyon yapımı yani donanımlı olarak onarım yapılması gerektiğini açıklamaktadır. Mevzuatta eserin yıkılıp yeniden yapılması anlamını taşımamaktadır.

Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yıkılmadan korunmasının önemi ve amacı 5366 sayılı yasanın temel hedefidir. Eğer bu yasaya bağlı kalmaksızın işlem yapıldığı takdirde kentlerin kültürlerin parçalanması ve kaybedilmesi kaçınılmaz olacaktır.

3) Değer artışı ve devlet eliyle soylulaştırma;

Yenileme alanı ilan edilen bölgelerdeki mülkiyet sorunu sadece kamulaştırma boyutu ile açıklanamayan daha fazla etkileri olan bir konudur.

Kentin en yoksul kesimleri olarak tarihi merkezlerde kiracı olarak yaşayan insanların konut, iş ve yaşam hakları çok önemli konulardır. Bu nedenle 5366 sayılı

yasasının devlet eliyle soylulaşmanın temel aracı olduğunu irdeleyen araştırmalar büyük önem taşımaktadır. (İslam, 2009)

Tarihi Yarımada, Beyoğlu ve Boğaziçi'nin 1970'li yılların sonlarında koruma altına alınmalarına ve bu kararları destekleyen yasaların çıkarılmasına rağmen bu alanların korunması sağlanamamıştır. Hatta bazı bölgeleri çöküntü alan haline gelmiş, bazı bölgeler ise yüksek yoğunluklu yapılaşmaya bağlı olarak tarihi dokunun bir bölümünü kaybetmişlerdir.

1990'lı yıllarda başlayan tarihi kent merkezleri büyük sermaye gruplarının parçası olmaya başlamıştır. Bu süreç tarihi dokuların koruma yaklaşımlarıyla sağlıklılaştırılmış ve sağlamlaştırılmıştır.

2000'li yıllardan sonra 5366 sayılı yasa kapsamında İstanbul'da "yenileme alanı" olarak ilan edilen bölgeler incelendiğinde ilk yenileme alanı ilan edilen alanlardan Fatih ve Eminönü bölgelerinde yakın örnekleri görülmektedir. (Özdemir, 2010, s.247-250)

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ YASALAR

2.1. Gecekondu Yasaları

Gelişen sanayiyle birlikte Cansever'in(1993) görüşünü göre "*1950'lilerde İstanbul'un doğal ve göçle olan yıllık nüfus artışı % 11'in üzerindedir. Nüfus sayımlarına göre yılda ortalama 80.000 kişinin göçle İstanbul nüfusuna katıldığı görülür. O dönemde 1975 yılı için İstanbul nüfusunun 3 milyon olacağı ancak nazım imar planlarının 2,5 milyona göre yapıldığı bilinmektedir*" (s. 50). Bu verilere dayanarak artan nüfus oranına göre gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir.

Özellikle gecekondu olgusunun önem kazandığı 1950 yılından bu yana çıkarılan her yasa gecekonduları kaçak sayılmaktan kurtarmış sahiplerini bağışlanmıştır; 5218 sayılı, 5288 sayılı, 6188 sayılı,7367 sayılı, 775 sayılı ve 2981 sayılı gecekondu yasaları bunun en çarpıcı örnekleridir. Bunların yanı sıra 5104 sayılı, 5216 sayılı, 5393 sayılı ve 6306 sayılı belediye ve kentsel dönüşüm kanunlarının arsayla olan ilişkisi incelenmiştir.

2.1.1. 5218 Sayılı Yasa (1948)

Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkındaki 5218 sayılı kanun TBMM'nde kabul edilmiş ve 22 Haziran 1948 yılında resmi gazetede yayınlanmıştır. Adından da anlaşılacağı üzere sadece Ankara imarına yönelik bir kanundur.

5218 sayılı yasa ekinde verilen haritada, sınırları belirlenen alanlarda belediye malı veya kanun gereği belediyeye geçecek alanlarda mesken yapımına izin verilmiştir. Belediyeye devredilecek ya da belediyeye ait bu arsalarda ruhsatsız yapılmış yapıların arsalarının da sahiplerine tahsis ve temlik edilmesi belirtilmiştir. Buna göre bu alanlarda en kısa zamanda imar planlarının ve bu planlara göre parselizasyonun yapılması arsa temliğinin ön şartı olarak belirtilmiştir. Bu alanların dışında ruhsatsız yapı sahiplerinin belirtilen koşullara (alt gelir

grubundan olmak, ailesinden arsa ya da mesken sahibi kimsenin bulunmaması gibi...) sahipse belediye kendilerine yapı yapmak için belirtilen alanlarda yer gösterebilecektir. Ayrıca yasanın suistimal edilmemesi için birden fazla konut sahibi olunamayacağı da belirtilmiştir. Kısacası yasa: Ankara'daki mesken sıkıntısını çözmek için yürürlüğe konulmuştur. Kentsel arsa üretimine destek olmuştur. Ankara imar planı dışında yasa dışı yapılaşmayı yasallaştırmıştır. Getirdiği bağışlama olgusu ile bağışlama sürecini de başlatmıştır.

2.1.2. 5228 Sayılı Yasa (1948)

Ülkemizde imar affi ile ilgili ilk yasa olan 5218 sayılı yasa 1948 yılında çıkarılmıştır. Bu yasa sadece Ankara'ya özgü çok sınırlı bir alan içerisinde ve bir süre sonra (1 yıl) çıkarılan imar affi niteliğindedir. Aynı yıl içerisinde çıkarılan 5228 sayılı yasa ile imar affi ülke geneline yaygınlaştırılmıştır.

5218 sayılı yasa TBMM'de tasarı halindeyken bu yasanın diğer belediyeleri de kapsayabileceği tartışılmış fakat Ankara'nın sorunun acil çözümü gerektiği için öncelikle çıkarılmıştır. Bu yasanın kabulünden iki hafta sonra 5228 sayılı "Bina Yapımı Teşvik Kanunu" yasası çıkarılmıştır. 5228 sayılı yasadaki şehir ve kasabaların imar planları sınırları içinde hazinenin ve özel idarelerin mülkiyetindeki veya devletin tasarruf altında bulunan ama belli bir ihtiyaç için ayrılmamış arsalar; son arazi vergisi matrahından on yılda on eşit taksitle ödenmek üzere belediyelere devredilmesi kabul edilmiştir. Bu arsalar konut yapmak isteyenlere (evi veya arsası olmayan ailelere) kooperatif, belirlenen esaslara göre devredilmesi kabul edilmiştir. Dağıtılan bu arsalar üzerinde yapılan konutlardan on yıl süre ile bina, buhran ve savunma vergilerinden muaf tutulmuştur.

5218 sayılı yasa ile 5228 sayılı yasa birçok benzerlik göstermektedir. Farklılıkları ise aşağıda açıklanmıştır.

- 5218 sayılı yasa ülke geneli için çıkarılmıştır.
- 5218 sayılı yasanın ekinde verilen haritada kanunun uygulanabileceği alanlar genel olarak belirtilmiştir.

- 5218 sayılı yasada belediye sınırları içinde tanımlanmış alanlarda arsa üretimi yapılabilirken, 5228 sayılı yasada imar planı sınırları içinde yapılabileceği belirtilmiştir.
- 5228 sayılı yasada üretilen arsaların dağıtılabileceği kişiler arasında konut kooperatiflerine de ikinci öncelik tanınmıştır.
- 5228 sayılı yasada kooperatiflere tanınan başka bir ayrıcalık ise ipotek mukabilinde Türkiye Emlak Kredi bankasından Bankaca Tahmin edilen inşaat bedelinin %75'ine kadar ve %5'i geçmemek üzere Maliye Bakanlığınca tespit edilecek faiz nispeti üzerinden borç verilebileceği belirtilmiştir.

2.1.3. 6188 Sayılı Yasa (1953)

"Bina Yapımına Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında" 6188 sayılı kanun 1953 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasanın 5218 ve 5228 sayılı yasalarla benzeşen maddeleri vardır. Aslında 6188 sayılı kanun şimdiye kadar çıkarılan kanunların birleşimi niteliğindedir.

Bina yapımını özendirmek izinsiz yapılan yapılar karşısında da kamu tavrını belirlemek üzere hazırlanmıştır. Bu yasa ile belediye meclislerine kentsel bölgeler oluşturmak ve bölgelerde kentsel arsalar üretmek olanağı verilmiştir. Bu amaçla imar planları sınırları içinde hazinenin ve özel idarelerin mülkiyetindeki veya devletin tasarruf altında bulunan ama belli bir ihtiyaç için ayrılmamış arsalar; belediyelere bedelleri karşılığında devredilebilecektir. Bu devir ve temlik işlemlerine imar planı sınırları içinden başlanacak daha sonra ihtiyaç duyulursa plan sınırı dışındaki bu arsalar plana katılıp kullanışa açılacaktır. Elde edilen bu arsalar satın alınabilecek ve bu gelirden ucuz ve basit meskenler yapılabilecektir.

Kentsel arsaların üretildiği bu alanlara, yapılan imar planlarında, Belediye Yapı ve Yollar Yasası" hükümlerine uyulmak zorunda olmadığı belirtilmiştir. Üretilen kentsel arsalardan kooperatiflerden yararlanabilecekleri belirtilmiştir (**Ek 1**).

2.1.4. 7367 Sayılı Yasa (1959)

Hazineden belediyelere devredilecek arazi ve arsalar hakkında 7367 Sayılı kanun TBMM'de kabul edilmiş ve 21 Temmuz 1959 yılında resmi gazetede yayınlamıştır. Kanunun esas amacı; devlete ait arsaların belediyelere bedelsiz devri ve bu arsaların kentsel arsa üretiminde kullanılmasıdır.

7367 sayılı yasa ile 6188 sayılı yasa devlete ait arsaların ve belirtilen diğer arsaların bedelli devir hükümleri kaldırılmıştır.

2.1.5. 775 Sayılı Yasa (1966)

775 sayılı "Gecekondu Kanunu" TBMM'de kabul edilmiştir. 20 Temmuz 1966 yılında resmi gazetede yayınlanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Gecekondu yasası; belediyelere arsa sağlanması, arsaların hangi amaçla kullanabileceği, fonların teşkili ve kullanılması, gecekonduların ıslah ve tasfiyesi, kamu hizmet ve tesisleri ile ilgili giderlere katılması, arsa tahsisi şart ve şekilleri, yardım muafiyetleri, tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi, belediye sınırları ve mücavir sahalar dışında uygulanması, yönetmeliklerin hazırlanması, ceza hükümleri, çeşitli hükümler, yürürlükten kaldırılan kanunlar ve geçici maddeler ana başlıkları altında 44 madde ve 5 geçici maddeden oluşmaktadır. 775 sayılı kanun gecekonduyunun tanımını yapan ilk yasadır. Gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi için, belediyelere arsa sağlanmasını öngörmektedir. Bu arsalar, hazine özel idare ve vakıflar idaresi dışındaki katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arsa ve arazileri ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediyelere devrini sağlamaktadır.

Özel mülkiyetteki arazi ve arsaların, yasanın amaçları doğrultusunda kullanılması, bu arsa ve arazilerin sahipleri ile anlaşmak ya da kamulaştırılması gerektiği belirtilmiştir.

Belediyelerin bu yasada yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldığı arsa ve arazileri bu amaçlar dışında kullanamayacakları belirtilmektedir. Yasanın belirlediği hizmetlerin yürütülebilmesi için çeşitli kaynaklardan sağlanacak gelirler,

belediyelerin adına açılacak özel hesaplarda toplanarak fon oluşturulması belirtilmiştir. Aynı biçimde çeşitli kaynaklardan sağlanacak gelire İmar İskan Bakanlığının kullanacağı bir fon oluşturulmuş ve bu fonun yasanın amaçları doğrultusunda kullanılması öngörülmüştür.

Yasanın 18. Maddesinde, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya devletin hükmü tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici yapılacak olan bütün yapılar, iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın belediye veya devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır. Kanunun bu hükmünden anlaşılacağı üzere yürürlük tarihinden önce yapılmış bütün yapılar, af adı anılmadan bağışlanmaktadır.

22. maddede ise ıslah ve tasfiyenin koşulları belirtilmektedir. Bu maddede 18. maddede verilen dolaylı hükmü açıklayarak ortaya koymaktadır. Bu yasanın yürürlüğe girme tarihinden önce yapılan yapılar hakkında verilecek kararlar bu madde de açıklanmaktadır."Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekonduardan bu sahalarda için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildirimden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları doğrultusunda sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir".

24. maddede, gecekondu ıslah tasfiye ve önleme belgelerinde bulunan bütün yapıların, arazi ve arsaların sahiplerini; bu bölgelerde belediyelerde yapılacak veya yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için yapılacak harcamaların tamamına katılmakla yükümlü kılmıştır. Bu yasanın hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekonduğunu ıslah edeceklerine sağlanacak kredi ya da yapılabilecek malzeme ve ilişkin koşulların bir yönetmelikle saptanacağı yasanın 27. maddesinden hükme bağlanmıştır.

Yasanın geçici beşinci maddesinde 18. ve 21. maddelerle bağlanmış olan bağışlama daha da kuvvetlendirilmiştir. Geçici madde 5' de şöyle denilmiştir:

"Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapıpı..... tespit edilmiş olan gecekonduların konut olarak kullanılanlardan imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması gerekenlere..... bedeli mukabilinde tapuları verilir " tanımlamasıyla gecekondulara yeni bir af sağlanmıştır.

Yasanın 18. maddesindeki yıkım hükmünün izinsiz yapılaşmaları durduracağı varsayımından yola çıkılarak, yine yasaya göre saptanacak gecekondu önleme, ıslah ve tasfiye bölgelerinin seçiminin haritalarının alınmasının, imar ve ıslah planları düzenlenmesinin, İmar ve İskan Bakanlığının denetiminde ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı yasanın 19. maddesinde yer almaktadır. Yapılan bu varsayımın sonucunda gecekondu sorununa çözüm getirileceği var sayılmıştır(**Ek 2**).

2.1.6. 2981 Sayılı Yasa (1984)

"İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki 2981 sayılı Kanun" T.B.M.M tarafından kabul edilmiş, 8 Mart 1984 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanmış ve yürürlüğe girmiştir. Yasa, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılara uygulanacak işlemleri düzenlemek amacını içerir.

Yasa, uygulanacak işlemler açısından yapıları korunacaklar ve yıkılacaklar olarak ikiye ayırmış; korunacak yapıları da olduğu gibi korunacaklar ya da iyileştirilerek korunacaklar olarak kümelendirmiştir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak yurt içinde bulunanlar 6 ay içinde, türlü nedenlerle yurt dışında bulunanlar 12 ay içinde ilgili idareye başvurduklarında yasanın olanaklarından yararlanabileceklerdir. Bu yasada, başvuru, değerlendirme işlemleri 2805 sayılı yasaya göre sadeleştirilmiş, tespit ve değerlendirme formlarının doldurulmasında görev yapmak üzere "Yeminli Özel Teknik Büroların" kurulması öngörülmüştür. Başvuru tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlandıktan sonra arsa yapı sahibinin ise imar mevzuatına aykırı yapılarda gerekli harçlar alınarak hemen kullanma izni verilebilecektir. Aynı işlem, yapının gerekiyorsa iyileştirilmesinden sonra yapılabilir. Arazinin; hazine, belediye, özel idare ya da vakıf arazisi olması halinde yine tespit ve

değerlendirme yapıldıktan sonra arsa bedeli ilgili kuruluşa ödendiğinde, yapı kullanma izni hemen verilebilecektir. Gerçek kişilerin arazileri üzerinde yapılmış gecekonduların sahiplerinin arazi sahibi ile anlaşması halinde de hemen yapı kullanma izni verilecektir. Anlaşma olmazsa, bedeli gecekonduların sahibi tarafından ödenmek koşulu ile 775 sayılı yasa ya da Arsa Ofisi Yasası gereğince kamulaştırma yoluna gidilir. Bu yol ile kamulaştırılan arsa; gecekonduların sahibine, devir ve temlik yolu ile verilecektir.

Yasanın 10. maddesinde, 775 sayılı yasada Arazi Tahsis Belgesi adı ile anılan "Kavram Tapu Tahsis Belgesi" adı ile getirilmiş ve bu belgenin kaçak yapı sahiplerine verilmesi öngörülmüştür. 10.maddenin b fıkrasına göre; *hisseli arsa arazi ya da özel parselizasyonlar da özel şahıs elinde ki arazilerin üzerinde bulunan yapıların düzene sokulabilmesi için hamurlaştırmaya benzer bir uygulama ile çözüm yetkisi belediyelere ve valiliklere verilmiştir.*

11. madde; muhafazası mümkün yapılara ruhsat kullanma izni verilmesine, 12. madde; iyileştirerek korunması mümkün yapılardan komşu parselde tecavüzlü olanlara belli koşullarla yapı ve kullanma izni verilmesine ilişkindir. Bu ayrıma göre birinci küme, kendi parseli içinde imar mevzuatına aykırı yapıları oluşturmaktadır. İkinci küme, kıyı tanımına giren yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerde, kişi yada özel ve tüzel kişilerinin mülkiyetinde olan liman, iskele, rıhtım, balıkçı barınağı ve dayanma duvarı gibi yerlerin üzerinde bulunan sanayi ve turizm tesisleridir. Üçüncü küme, imar yollarının tecavüzlü yapılarıdır.

13. madde tahsis belgesi verilecek gecekondulara ilişkindir. Bu madde uyarınca arsa tahsis edilecek kimsenin kendisinin ve ailesinden birinin belediye sınırı ya da mücavir alan sınırı içinde ev yapmaya uygun arsası, evi, apartmanı bulunmaması gerekmektedir. Bu nitelikteki hak sahiplerine kamu tüzel kişilerinin arazileri üzerinde yapılacak ıslah imar planları ile meydana getirilecek parsellerden, gecekonduların ölçüleri de göz önünde bulundurularak hisse verilecektir. Bu hisse ya da parselin bedeli valilik ve belediye tarafından rayiç bedel ile hesaplanarak ilgisinden alınacaktır.

14. madde, bu yasadaki yararlanamayacak yapıları dokuz kümede toplamıştır. Bu kümelerin en önemlisi ve kapsamlısı, yasanın amacını belirlemektedir. Maddenin f fıkrası, *bu kümeyi "2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile, 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına aykırı yapılar"* olarak tanımlamakta kümeyi kendi içinde ikiye ayırmaktadır. Gecekondular için belirlenen tarih, 2805 sayılı yasanın öngördüğü tarihtir. İmar mevzuatına aykırı yapılar içinse 2805 sayılı yasa 1 Ocak 1983 tarihine kadar olan yapıları kapsamına almıştır. Bu yasa ile 1 Ekim 1983 tarihinin belirlenmesi, imar mevzuatına aykırı yapılara, 2805 sayılı yasanın yürürlük tarihinden yaklaşık 9 ay sonra affedilmiş olması demektir.

18. Madde harçlar, arsa bedelleri ve düzenleme ortaklık payları konu edilmektedir. Arsa bedellerinin saptanmasında arsa sahibinin beyanı esas alınmıştır. Düzenleme ortaklık payı da yürürlükteki imar kanununun öngördüğü %25 olarak belirlenmiştir.

1. geçici maddede bir af maddesidir. Bu madde 1 Ekim 1983 tarihinden önce bağımsız bölümlerde yapılan değişikliklerin belirli koşullarda birbirine bağlanmasını hükme bağlamıştır.

Yasa çok küçük bölgeler dışında tüm ülkedeki yapıları kapsamaktadır. Diğer yasalardan farklı olarak hem gecekonduları hem de imarlı alanlardaki yapıları bağışlayan hükümleri taşımaktadır. İmarlı kesimler için bağışlama işlemleri kolaylaştırılmış, gecekondulara belirli koşullarda tapu verilmiştir ve hisseli parselasyon tesciline olanak sağlamıştır(**Ek 3**).

Gecekondu yapılaşmalarını ve buna bağlı çıkan af yasalarından sonra ilk defa 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu" şehrin altyapısını ve diğer faktörlerin düşünüldüğü ilk yasadır.

5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" (2004) doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılan ilk kanundur. Ankara'da "Protokol Yolu" olarak ifade edilen Esenboğa'da, farklı belediyelerin yetki alanı içindeki gecekondular, zaman içinde ıslah imar planları ile dönüştürülüp kente kazandırılmamıştır. Yasa gecekonduların dönüştürülmesi işini Ankara Büyükşehir Belediyesine vererek bu soruna çözüm getirmek amacıyla hazırlanmıştır(**Ek 4**).

2.2. Büyükşehir Belediye Kanunları ve 6306 Sayılı Kanun

5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda (2004) Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilirken, 5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005) ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlama, konut ihtiyacını gidermek amacıyla arazi sağlama, konut ve yapma/yaptırma, yetkisi belirtilmekte ve nihayetinde 73. Maddesinde, *"Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır...."*denilerek belediyelerin kentsel dönüşümüne ilişkin görevleri tanımlanmıştır. Bu yasa ile imar planlarının yapılması, onaylanması, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir(**Ek 5**).

- **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunları ve Uygulamaya Yansımaları**

Kentsel dönüşüm konusunda atılan en önemli adımlardan biri, dönüşüm alanları hakkında kanun tasarısıdır. Tasarının genel gerekçesinde 1950'lerden bu yana süregelen hızlı ve sağlıksız kentleşme eğilimi, bölgeler arası gelişme farkları ve kentleşme özelliklerinden söz edilmiştir. Bununla birlikte bu sorunlara çözüm olarak geçmişte geliştirilmiş olan öneriler ve bunların yetersizliklerinden bahsedilerek, *"fiziki mekanın güvenli, nitelikli, yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneleşmiş alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme, iyileştirmeye tabi tutulması gerektiği"* belirtilmektedir. Genel gerekçede ayrıca, 5366 sayılı kanunun sadece *"sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş olan alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel*

taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması" ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüme ilişkin görevler verilmesinin doğurduğu yeni yasal düzenleme gerekliliği belirtilmektedir.

Kentsel dönüşüm çerçevesinde gecekondulaşma ve diğer kentsel sorunlarla mücadele yönünde çıkarılan en önemli yasal düzenlemelerden biri 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Kanunun ardından 4.8.2012 tarihli Resmi Gazetede Kanunun Uygulama Yönetmeliği çıkarılmıştır (**Ek 6**).

6306 sayılı yasanın kabul amacıyla kentsel planlama ve gelişiminde paralel yaklaşım benimsenmiştir. Eskiye kent kısımlarını yeniden inşa etme ve çöküntü haline gelmiş alanlara bir çözüm olma amacından uzaklaştırılmıştır. Yapılan bu değişiklik ile her türlü alanda kentsel dönüşüm alanı ilan edebilmesine olanak tanınmış olmaktadır.

6306 sayılı yasaya ilişkin en önemlisi maddesi olan, yerel yönetimlerin devre dışı bırakıldığı, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde yer alan hükümler belediyelere kentsel dönüşüm konusunda verilen yetkinin tamamıyla kaldırılmıştır.

Yasanın genelinde kent bazında değil de parsel bazında değişiklik yapılabilmekte, yani noktasal olarak yasanın avantajlarını kullanabilmektedir. Bu avantajların en dikkat çekicileri;

- Kira yardımı
- Riskli yapı alanı olarak belirleyip aşağıdaki harçlardan muaf olunabilmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 7'nci maddesinin (9) uncu ve (10) uncu fıkraları uyarınca, 15.12.2012 tarihli 28498 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun" uygulama yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin 9 uncu fıkrasında yer aldığı şekliyle;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı,

belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

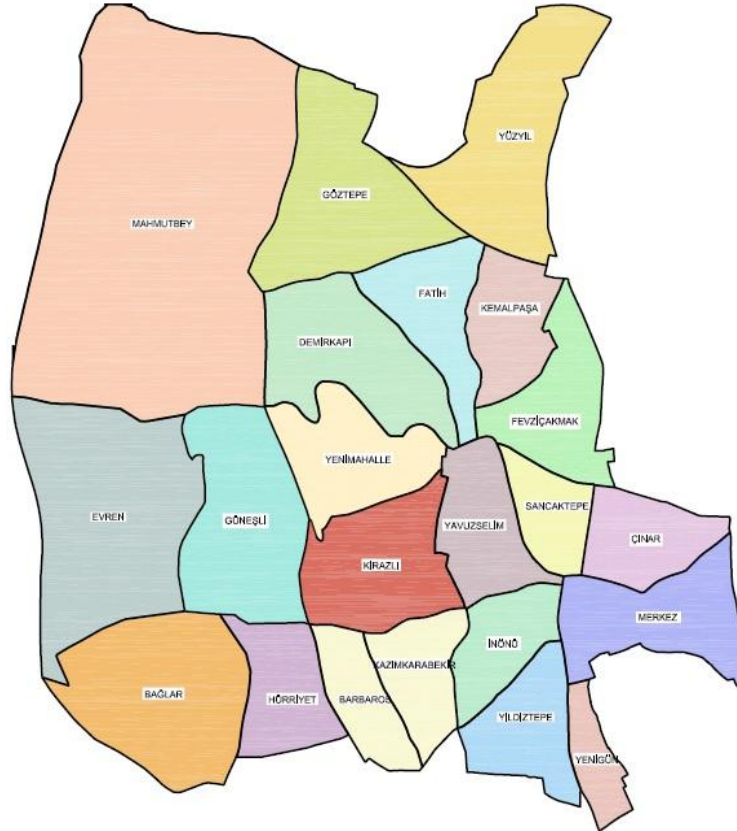
- 2.7.1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- Harçlar Kanununun 57 nci maddesi (4 sayılı tarife) uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- 01.07.1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- 08.06.1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.
- Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1.7.1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

3. İSTANBUL SANAYİ ALANLARI ÖRNEĞİ; BAĞCILAR BÖLGESİ

3.1. Bağcılar Bölgesinin Tarihi

Bağcılar, 1992 yılına kadar Bakırköy Belediyesi'ne bağlı bir yerleşim birimi iken Kirazlı, Güneşli ve Mahmutbey semtlerinin birleştirilmesi sonucu 3806 sayılı yasa ile müstakil belediye ve ilçe haline getirilmiştir.

Bağcılar bölgesinin yüzölçümü 20.098 km²'dir. Batıda Küçükçekmece, kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrilidir. Bağcılar bölgesine ait 21 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler; Bağcılar, Bağlar, Barbaros, Çınar, Demirkapı, Evren, Kirazlı, Fevziçakmak, Hürriyet, Güneşli, Göztepe, İnönü, Kazımkarabekir, Kemalpaşa, Mahmutbey(Merkez), Sancaktepe, Yavuzselim, Yenigün, Yenimahalle, Yıldıztepe ve Yüzüncüyıl mahalleleridir (**Harita 2**).

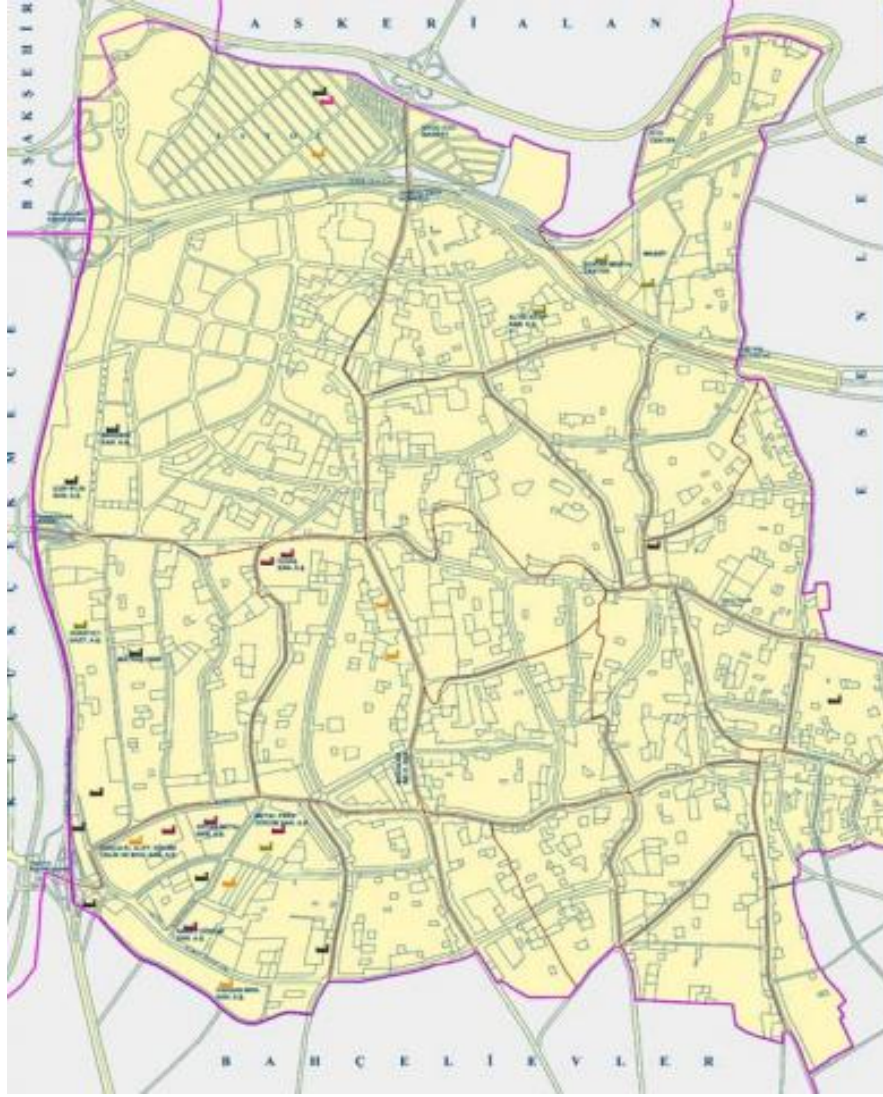


Harita 2. Bağcılar Bölgesinin Mahalle Sınırları

Kaynak: www.bagcilar.bel.tr

1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılar'daki birçok yere Yunanistan'ın Selânik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir. Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çıfıburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı 'Yeşilbağ' olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır. 1956-1959 ve 1962 yıllarında açılan işletmelerle başlayan sanayileşme hareketi 1980'li yıllardan sonra Türkiye'de meydana gelen dışa açık ekonomi ve sanayide yaşanan gelişmelerle paralel olarak hızlı bir gelişme göstermiştir.

İstanbul'da bulunan sanayinin %5'i Bağcılar bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bunların büyük bölümü ise Bağcılar, Evren, Mahmutbey ve Güneşli' de yer almaktadır(**Harita 3**).



Harita 3. 1980 Öncesi Bağcılar İlçesinde Sanayi Tesislerinin Dağılışı

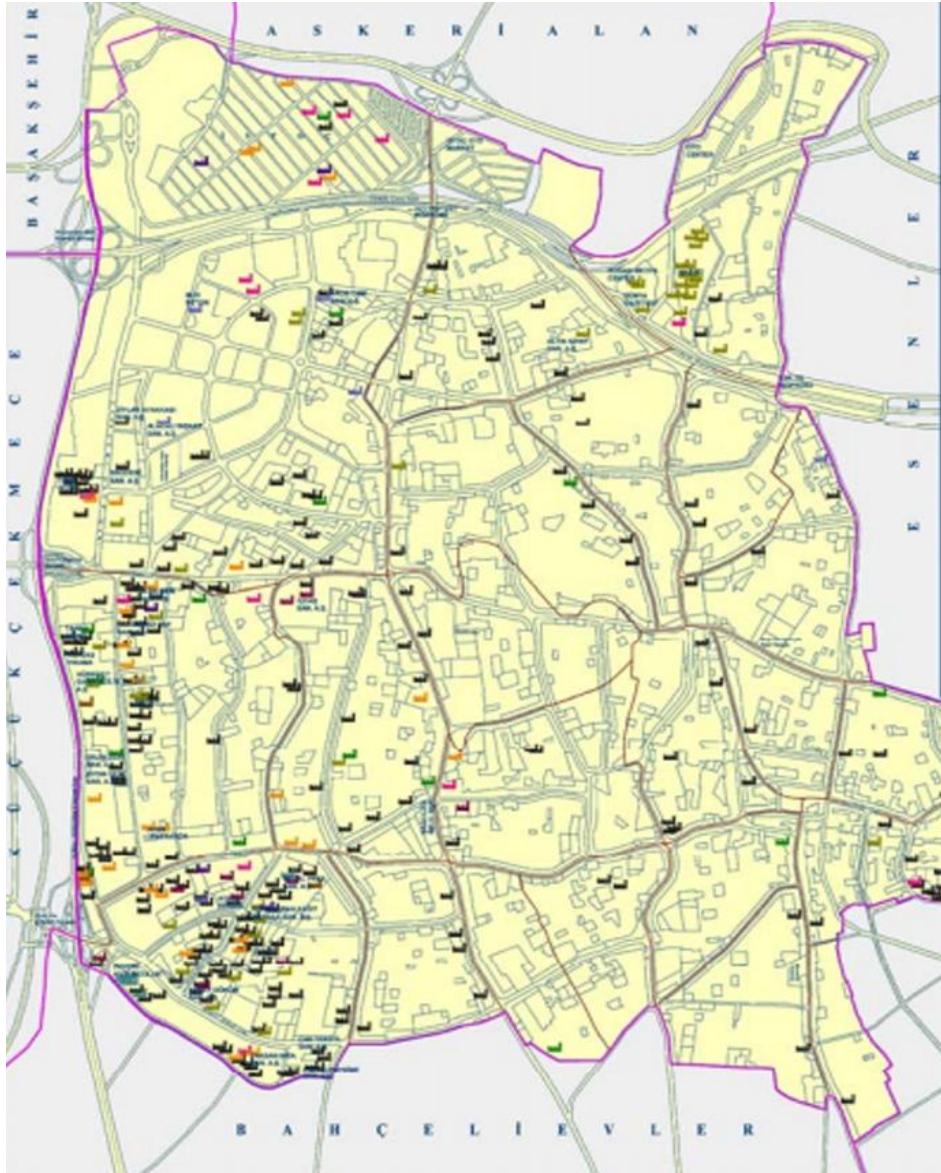
Kaynak. Kadir Temurçin

Son 25-30 yıla kadar arazisinin %72'si tarıma elverişli olan Bağcılar' da bitkisel üretim yapılmaktadır. Bağcılar' da yaşayan halk ise geçimini hayvancılık ve tarımla sağlamıştır. 1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. Bu süreçte bağcılık yerine ticarete yönelmesiyle ilçe büyüme göstermiştir.

Sanayi tesisleri, şehirlerde önce şehrin iç kısımlarında geliştirdikleri, sonra büyüyerek şehrin çevresine yayıldıkları ve böylece şehirlerin alansal yayılmasını da

teşvik etmektedir (Tümertekin, 1984, s.109-128). Belirlenen alan ve çevresinin yerleşim yerlerinden uzak ve tarla alanı olarak kullanılmaktadır.

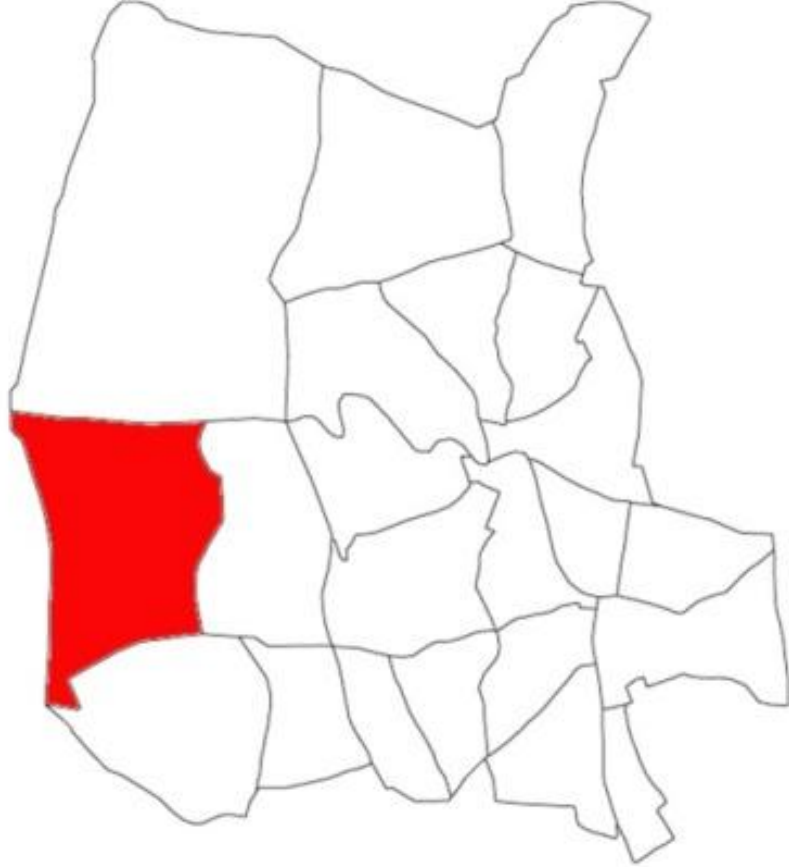
1980’li yılların ikinci yarısından itibaren İstanbul’da yaşanmaya başlanan hızlı ve plansız kentleşme başlamıştı(Karakuyu, 2008, s. 21-49). O dönemde Bağcılar bölgesinin merkezi alanlara hem yakın olması hem de geniş alanlara sahip olması sebebiyle sanayi alanlarının bu bölgede artış göstermiştir(Harita 4).



Harita 4. 1980-2010 Bağcılar İlçesinde Sanayi Tesislerinin Dağılışı

Kaynak. Kadir Temurçin

İstanbul'un sanayileşmesinin terk ettiği bu günlerde, kentin kendisi için tanımladığı yeni fonksiyonlar kente yeni bir anlam yüklerken mekan kendini bu yapılaşmaya adapte olmaya çalışmaktadır. Zaman içerisinde Bağcılar bölgesindeki tarım alanları sanayi alanlarına daha sonra sanayi bölgelerinin de zamanla konut ve ticaret alanlarına dönüşmektedir (Şekil 4.).



Şekil 4. Bağcılar Bölgesi - Evren Mahallesi

3.1.1. Bağcılar Bölgesinin Konumu ve Önemi

Modern sanayinin en önemli özelliklerinden biri olan hammaddelerin ekonomik olarak elde edilebilecekleri bir lokasyon gerekmektedir. Fakat günümüzde hammaddeler, taşımacılık sistemlerinin gelişmesi, sanayi tesislerinin kompleks hale gelmesi, teknolojik gelişmelerle birlikte kolay temin edilebilmektedir. Önemli olan pazar ve işgücü gibi diğer faktörlerdir. Sanayi tesislerinin Bağcılar İlçesi'nde

kurulma nedeni hammadde ve enerji kaynaklarına yakın olma değil, pazara yakın olma, sektörel uzmanlaşma ve ulaşım olanaklarıdır.

Bir ülkede bir bölgede bir ilde ya da bir ilçede sanayinin gelişmesinde ulaşım vazgeçilmez bir unsurdur. Bir taraftan hammadde teminin diğer taraftan mamul maddenin naklinin kolay ve ucuz ulaşım ile sağlanması sanayinin gelişmesinde ana faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle sanayi tesislerinin gerek kuruluş gerekse gelişmesinde en önemli etkenlerden birisi; yerine göre deniz, kara, demir ve hatta havayolu ulaşımının kolaylıkla sağlanabilir olmasıdır. Ayrıca sanayide çalışan işçilerin tesislere getirilip-götürülmeleri hızlı, yeterli ve örgütlü bir taşımacılıkla mümkün olmaktadır. Bağcılar İlçesi'nde de sanayinin gelişmesini asıl tetikleyen unsur da ulaşım faktörüdür.

Son yıllarda bunlara bağlı olarak bölgede görülen yapılaşmanın hızlı gelişimi nedeniyle Basın Ekspres Yolu'nun tercih edilmesinde gözle görülür bir artış olduğu görülmektedir. Son dönemde özellikle konumu ve imar durumu nedeniyle cazibesinin giderek yükseldiği öngörülmüştür.

Basın Ekspres Yolu, yatırımcıların lanse ettiği gibi yeni Maslak hattı olarak şekillenmeye başlamış buluyor. Uzmanlar, henüz yoğun bir ofis bölgesi olmasa da Basın Ekspres Yolu ve çevresinde konut, AVM ve otel yatırımlarının büyük hız kazandığının altını çiziliyor. Basın Ekspres Yolu ve çevresi en çok değer artışı gösteren bölgelerden biri olarak dikkat çekmektedir. İnceleme kapsamına alınan aks, üç ilçenin birleşmesinden oluştuğu için analizler ilçe bazlı değil, yolun oluşturduğu aksın çevresi olarak ele alınıyor.

3.2. Bağcılar Bölgesine Ait Planlar

Belirlenmiş olan alanın sanayi kuruluşlarının ilk olduğu döneme dayanmaktadır. Bu süreç içerisinde alanın hem imar yönetmeliğine hem de plan notlarına göre arazi kullanımında değişiklik göstermiştir. Aynı süreç içerisinde arsanın hiyerarşik düzen kurmasından dolayı bölgenin önemli bir karakter özelliği olmuştur(Şekil 5).



Şekil 5. Hürriyet Binasının Bulunduğu Alanın 1982 Yılına Ait Hava Fotoğrafi

Kaynak. İstanbul Büyük Şehir Belediyesi

Eski Hürriyet Binası alanı olarak bilinen bölge geçmişte birçok tevhid, ifraz ve yola terk işlemleri yapılmış ve en son güncellenmiş olarak alan 55268,17 m² olarak belirtilmiştir. Evren Mahallesinde olan arsanın ön cephesi; Bahar Caddesine, arka cephesi ise Gülbahar Caddesine bakmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Alanın 2010 Yılına Ait Hava Fotoğrafi

Kaynak. İstanbul Büyük Şehir Belediyesi

Belirlenmiş alanın resmi evraklardaki tapu kayıt bilgileri **Tablo 2** de, imar bilgileri ise **Tablo 3** de yer almaktadır (**Ek 7**).

Tablo 2. Tapu Kayıt Bilgileri

İL	İstanbul		
İLÇE	Bağcılar	NİTELİĞİ	Arsa
KÖY	Kirazlı	ARSA	55268,17
MEVKİİ	Güneşli Çiftliği	ARSA PAYI	Tamamı
PAFTA	245DS4B	YEVMIYE	15940
ADA NO	3153	CİLT NO	250
PARSEL	14	SAYFA NO	24668
SAHİBİ(HİSSE)	Nurol Gayrimenkul	TAPU	15.08.2012

Tablo 3. İmar Bilgileri

VAR İSE RUHSAT VE ONAYLI PROJE DAİR BİLGİLER	Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait A,B,C,D,E,F,G,H,J,K bloklar için ayrı ayrı alınmış 04.07.2013 tarih 245353 no.lu yapı ruhsatları bulunmaktadır.
İMAR LEJANTI	Arsa
BİNA YÜKSEKLİĞİ	Avan Proje
BİNA DERİNLİĞİ	Yönetmelik
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
ÖN BAHÇE	Kroki
YAN BAHÇE	Kroki
ARKA BAHÇE	Kroki
TAKS	Zemin 0.50 Konut 0.40
KAKS	2.00
YERLEŞİM UYGUNLUK	ÖA 1- ÖA 2- ÖA 3
İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLEN ALAN	Prestij Hizmet Alanı (PHA)

3.2.1. Mevzii İmar Planı

Mevzi plan; mevcut planların yerleşim alanlarının yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması hazırlanan plandır. Sınırların ilgili idarelerce belirlenmesi durumunda, planla bütünleşmeyen arsaların, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

3.2.2. Nazım İmar Planı (1/5000 Ölçekli)

1988 yılında Bakırköy ilçesine bağlı olan 1 nolu pafta, 15 nolu parsel alanı olarak kayıtlara geçen alan süreç içerisinde belirlenen arsa ve çevresinde değişiklikler nazım imar planında görülmektedir. Bağcılar ilçesi, Kirazlı Mahallesi, 3153 ada, 14 parsel, 18.04.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Bağcılar nazım imar planında 'Prestij Hizmet' alanında, kısmen yol alanında, kısmen parsel bünyesinde ağaçlandırılacak alanda kalmaktadır.

Bu alanlarda aşağıda belirtilen yapılanma koşullarında uluslararası şirketler ve medya yönetim fonksiyonları, çarşı, konaklama tesisleri(otel, motel vb.) rezidans-konut yapıları, iş merkezi ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları vb. yer alabilir.

3.2.3. Uygulama İmar Planı (1/1000 Ölçekli)

Bağcılar İlçesi, Kirazlı köyü, 3153 ada, 14 parsel sayılı alanın 15.09.2008 Onanlı Bağcılar Uygulama İmar Planında verilen bahçe mesafeleri çerisinde zemin katta maks Taks: 0.50 normal kattan itibaren maks Taks: 0.40 maks Kaks: 2.00 yapılaşma şartlarında Prestij Hizmet Alanında kalmaktadır. Belirlemiş olduğum alanın 1988, 1990, 2000, 2009 ve 2012 yıllarında imar durumları alınmıştır. Alınan bu imar durumlarının tarihlerinin İstanbul İmar Yönetmeliğine, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Bağcılar Plan Notlarına bağlı olarak alan kullanımında değişiklikler meydana gelmiştir. Bu değişikliklerin en dikkat çeken kısmı ise KAKS değerinin artışıdır. Aynı zamanda bu artış arz/talep ilişkisi olarak da yorumlanmaktadır.

Hürriyet Gazetesi basım ve yayım olarak uzunca bir süre faaliyet göstermiştir. Eski yerleşim yerlerinden biri olması ve diğer binalara göre hem yatayda hem düşeyde yayılması alanda dominant bir etki yaratmıştır(Şekil 7). Bu yüzden alanın ve çevresinin tamamen ticari fonksiyon olarak gelişmesine neden olmuştur.

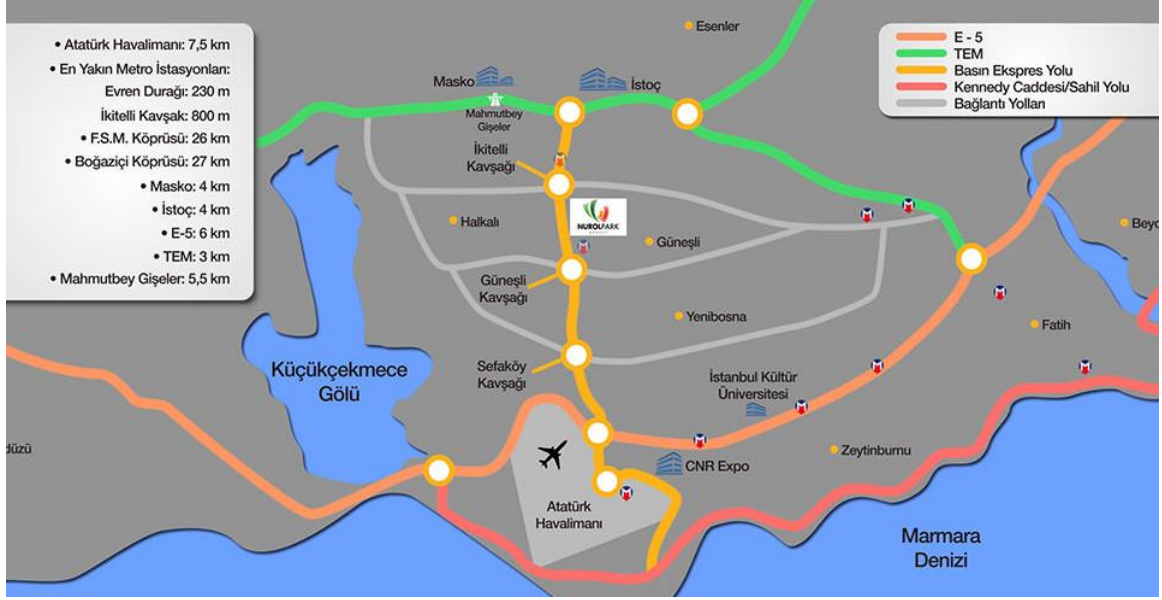
Alanın değeri gün geçtikçe artması sonucu 20 yıllık binanın her türlü imkanına sahip olmasına rağmen binanın tamamen ticari amaçla satılmasına neden olmuştur. Türkiye’de bir medya kuruluşu için tasarlanıp inşa edilen ilk bina olması nedeniyle ayrıcalıklı bir yere sahiptir.



Şekil 7. Hürriyet Gazetesinin Arsası

Kaynak. Bağcılar Belediyesi

Sonuç olarak bu bölgeye bakıldığında nüfus artışı, ticari alan olarak arsa değerlerinin artması ve lokasyon olarak ulaşımın rahatça sağlanabilecek alan olması bölgenin dönüşüme doğru ilerlediğini göstermektedir(**Fotoğraf 2**).



Fotoğraf 2. Bölgenin Lokasyonu

Kaynak. Nurol

4. BAĞCILAR BÖLGESİNDE VAKA ANALİZİ OLARAK SEÇİLEN ALAN

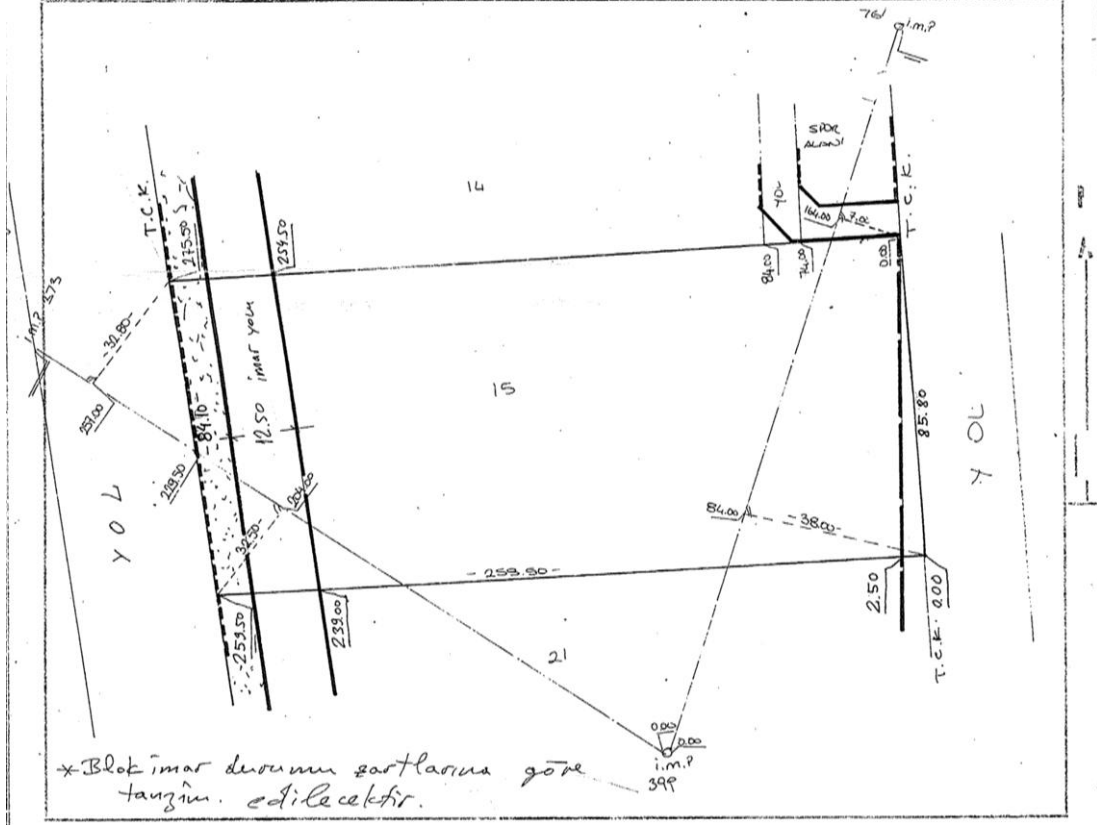
4.1. Alanın İmar Durumu

4.1.1. 1988 Yılı Alan Analizi

1988 yılında alınan imar durumuna göre; arsa sanayi alanı içerisinde olup beş yıllık programa dahil değildir. Bakırköy ilçesine bağlı olan 1 nolu pafta,15 nolu parsel alanı olarak kayıtlarda yer almıştır. Ayrık nizam inşaat alanı verilen arsada nüfus artışına bağlı olarak yol çizgileri belirlenmiş ve parselin ön cephesinden yola terk işlemleri yapılmıştır. Yola yapılan terk işlemlerinden sonra Bahar ve Gülbahar Caddelerinden 20.00mt., yan bahçelerden ise 5.00mt. çekme mesafeleri içerisinde yapı yapma izni verilmiştir. Yönetmeliğe bağlı olarak KAKS değeri 0.80 olarak belirlenmiş ancak çatı katı yapımına izin verilmemiştir. Arsanın Bahar Caddesinden arsanın bir kısmı yeşil alana ve bir kısmı ise yeni imar yoluna açılmıştır. Gülbahar Caddesi cephesinden ise mevcut yolu düzeltme için yola terk işlemleri yapılmıştır (Şekil 8).

Tablo 4. 1988 Yılı İmar Durumu

BÖLGE	Bakırköy	ÖN BAHÇE	20.00 mt
BELEDİYE	Kocasinan	YAN BAHÇE	5.00 mt
PLAN TASDİK TARİHİ	31.10.1986	ARKA BAHÇE	20.00 mt
PAFTA NO	1	TAKS	-
PARSEL NO	15	KAKS	0.80
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	ÇATI	Yapılamaz
İMAR DURUM TARİHİ	26.08.1988	İMAR TAHSİS ALAN PLANINDA EDİLDİĞİ	Sanayi Sahası



Şekil 8. 15 Nolu Parsel

Arsa 1988 yılında alınan ilk imar durumuyla 3194 sayılı "İmar Kanununun Yönetmeliğine" bağlıdır. Daha önceden çıkan 5218, 5228, 775 ve 2981 sayılı gecekondular kanunları belirlemiş olduğum arsayı, üzerinde yapılaşma olmadığından etkilememişlerdir. Yalnız sanayi alanları içerisinde bulunduğu için buna bağlı konut ve gecekondular alanlarını etkilemişlerdir. Ardı ardına çıkan gecekondular aflare bölgenin plansız büyümesine neden olmuştur.

502 sayılı yönetmeliğin 11. maddesine göre sanayi bölgesi içerisinde tesis izni alınmadan imar uygulaması yapılamaz. Alınan izin dahilinde belediyesince tasdik edilerek mimari uygulama projesi çizilmesi hakkına sahiptir. Sanayi bölgelerinde verilen max. KAKS 0.80 olarak belirlenir ve sanayi kuruluşlarının içinde yer alan sosyal ve idari tesisler de KAKS 'a dahildir.

Yapı nizamını inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş iş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrık ve blok nizamına tabi imar parsellasyon planı varsa, imar parsellerinin tevhidinde elde edilecek yeni



Harita 6. 1/1000 Uygulama İmar planı (Hürriyet Gazetesi Binasının Yeri)

Kaynak.İBB Planlama- İmar Müdürlüğü Raporu, 1988

4.1.2. 1990 Yılı Alan Analizi

1988 yılında genel plan notları ve 3194 sayılı "İmar Kanunun" geçerli olmasıyla birlikte, Mimar Aydın Boysan tarafından Hürriyet Gazetecilik Güneşli Tesisleri uygulama projesi yönetmeliğe bağlı olarak çizilmiştir. En başından hangi amaçla kullanılacağı ve ne tür ihtiyaç kapasitelerine gerek duyulacağı saptanmış ve proje ona göre çizilmiştir.

1990 yılında yan parsel alanları da dahil edilerek arsa alanı genişletilmiştir. 21-22 nolu parseller de bünyesine katılarak tevhid işlemleri yapılmıştır. Bahar Caddesine cepheli parselin 21 ve 22 nolu parselin bir kısmı yeşil alana bir kısmı ise

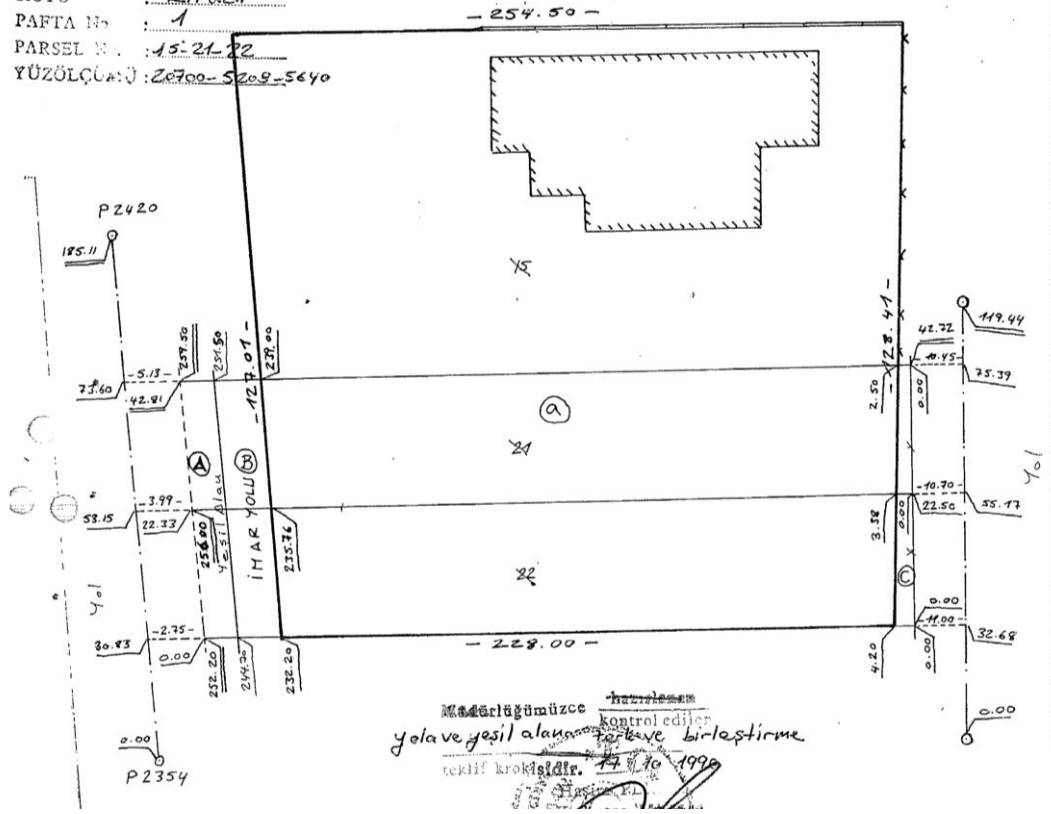
yeni açılan imar yoluna terk işlemleri yapılmıştır. Gülbahar Caddesine cepheli alanda ise yol düzeltme için yola terk işlemi yapılmıştır.

Bakırköy ilçesine bağlılığı sürmekte olan alana ayrık nizam inşaat alanı verilmiştir. Tevhid işlemlerinden sonra Bahar Caddesi cephesinden 20.00 mt. yan ve arka cepheden ise 5.00 mt çekme mesafesi verilmiştir. Yönetmeliğe bağlı olarak KAKS değeri 1.00 olarak artış göstermiştir. Ancak çatı katı yapımına izin verilmemiştir (Şekil 4)(Ek 9).

Tablo 5. 1990 Yılı İmar Durumu

BÖLGE	Bakırköy	ÖN BAHÇE	20.00 mt
BELEDİYE	Kocasinan	YAN BAHÇE	5.00 mt
PLAN TASDİK TARİHİ	-	ARKA BAHÇE	5.00 mt
PAFTA NO	1	TAKS	-
PARSEL NO	15-21-22	KAKS	1.00
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	ÇATI	Yapılamaz
İMAR DURUM TARİHİ	15.01.1990	İMAR TAHSİS ALAN PLANINDA EDİLDİĞİ	Sanayi Sahası

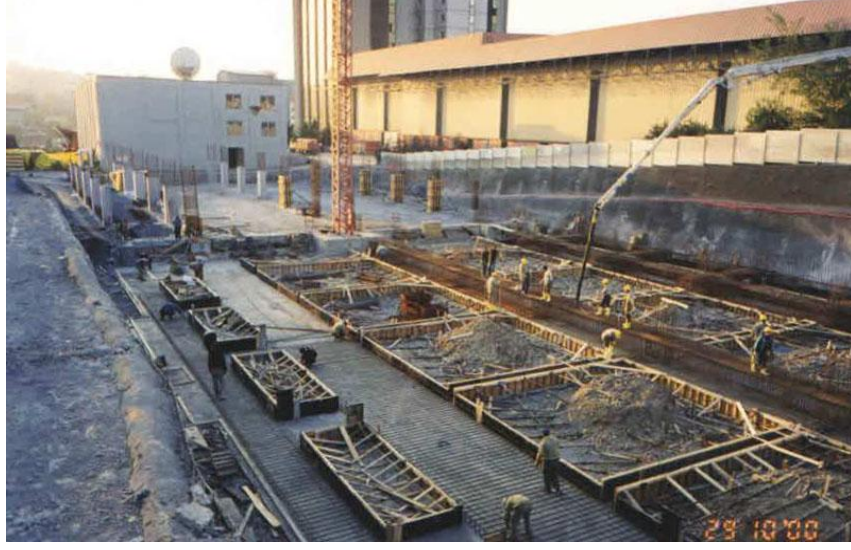
İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : BAKIRKÖY
KÖYÜ : Kırızlı
PAFTA No : 1
PARSEL No : 15-21-22
YÜZÖLÇÜ : 28700-5209-5640



Şekil 9.15- 21- 22 Nolu Parsellerin Tevhidi

4.1.3. 2000 Yılı Alan Analizi

Bağcılar, 1992 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak kendi belediyesini kurmuştur. Evren Mahallesi sınırları içerisinde olan alan 245DS4b nolu pafta, 827 nolu ada ve 1 nolu parsel olarak kayıtlara geçmiştir (**Ek 10**). Yeni KAKS değeri 1.30 olarak artış göstermiştir. Bağcılar Belediyesinin imar kayıtlarında alan 'sanayi alanı' olarak değil 'konut dışı çalışma alanı' olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda alınan imar durumuyla birlikte Hürriyet Gazetesine ait katlı otopark alanı yapılmaya başlanmıştır.



Fotoğraf 3. Alanın 2000 Yılına Ait Şantiye Fotoğrafi

Kaynak. www.tunayapim.com/hurriyet-gazetesi-kat-otoparki-insaati



Fotoğraf 4. Alanın 2000 Yılına Ait Şantiye Fotoğrafi

Kaynak. www.tunayapim.com/hurriyet-gazetesi-kat-otoparki-insaati

Tablo 6. .2000 Yılı İmar Durumu

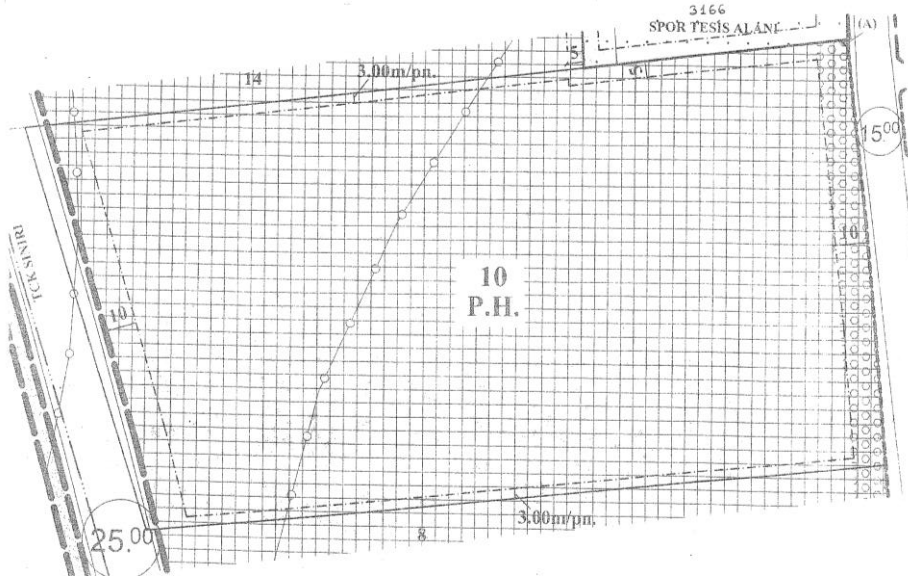
BÖLGE	Bağcılar	ÖN BAHÇE	-
BELEDİYE	Bağcılar	YAN BAHÇE	-
PLAN TASDİK TARİHİ	13.11.2000	ARKA BAHÇE	-
PAFTA NO	245DS4b	TAKS	-
PARSEL NO	1	KAKS	1.30
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	ADA	827
İMAR DURUM TARİHİ	15.11.2000	İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLDİĞİ ALAN	Konut Dışı Çalışma Alanı

4.1.4. 2009 Yılı Alan Analizi

2009 yılında alınan imar durumunun nedeni, inşa edilmiş binaya ek olarak otopark alanının yapılmasıdır. İmar planlarına göre arsada F21C22A1C nolu pafta 3153 nolu ada 10 nolu parsel olarak tekrar değişiklik yapıldığı görülmüştür. Ayrık nizam olarak belirlenen alanda arsa sınırları içerisinde ön ve arka bahçe mesafesinden 10.00mt., yan bahçe mesafesinden ise 3.00mt çekilme sınırı konulmuştur. Taban oturma alanında kısıtlama getirilmiş TAKS:0.40, KAKS değeri ise 2.00 olarak belirtilmiştir. Bağcılar plan notlarına bağlı olarak alan kullanımını “konut dışı çalışma alanı” değil, “prestij hizmet alanı(P.H.A.)” olmuştur. Gülbahar Caddesi tarafındaki yolun genişletilmesi yapılmıştır (**Tablo 7**)(**Ek 11**).

Tablo 7. 2009 Yılı İmar Durumu

BÖLGE	Bağcılar	ÖN BAHÇE	10.00 mt
BELEDİYE	Bağcılar	YAN BAHÇE	3.00 mt
PLAN TASDİK TARİHİ	15.09.2008	ARKA BAHÇE	10.00 mt
PAFTA NO	F21C22A1C	TAKS	0.40
PARSEL NO	10	KAKS	2.00
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	ADA	3153
İMAR DURUM TARİHİ	17.09.2009	İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLDİĞİ ALAN	PHA



Şekil 10. 10 Nolu Parsel

5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunun" 2004 yılında çıkmasıyla birlikte Büyükşehir Belediyeleri kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir. Yaklaşık bir yıl sonra çıkan 5393 sayılı "Belediye Kanunu"yla Büyükşehirden belediyelere kentsel dönüşüm konusunda yetkiler verilmiştir. Bu kanunun 69. ve 73. maddesinde kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa veya onarım yapılabilir görevi verilmiştir.

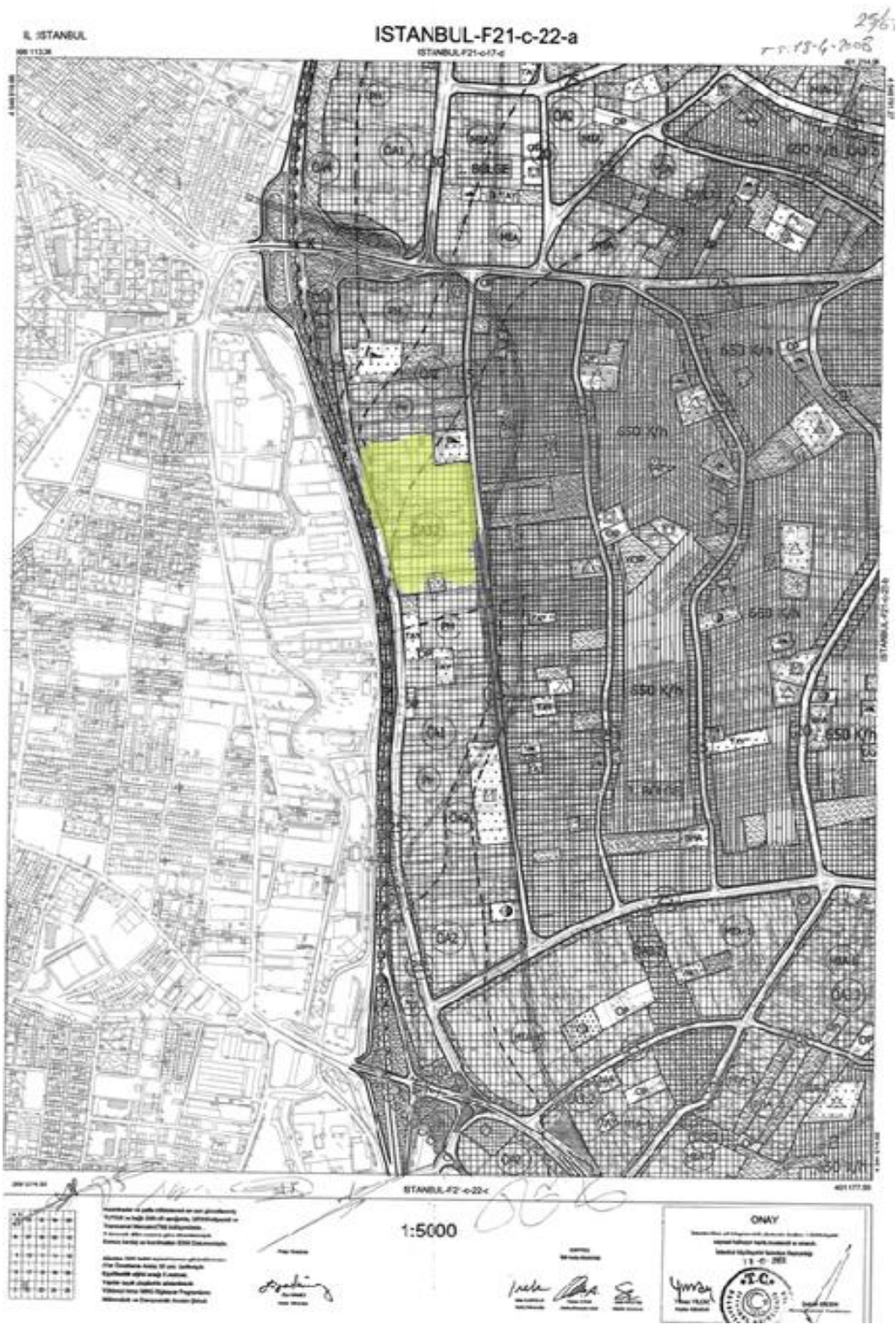
2000 yılında alınmış imar durumuyla 2009 yılında alınmış imar durumunu arasındaki en büyük farklılık, alanın '*konut dışı çalışma alanı*' yerine '*prestij hizmet (PH) alanı*' olarak değişikliğe uğramış olmasıdır. 15.06.2008 tarihli Bağcılar plan notlarının yapılaşma hükümlerine göre Prestij Hizmet Alanlarında;

1) Uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.

2) 400 m² den küçük parsellerde bahçe mesafeleri uygulanır. 400-1.000 m² arası parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS:1.60 uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulanır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Prestij Hizmet (PH) alanlarında (PH) avan proje onayı, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

4) Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskân edilen 1.bodrum kat emsale dâhil değildir. İskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Prestij Hizmet Alanlarında 1.bodrum katta kat alanının %10'unu aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, ara katta iskân edilen alanlar emsale dahildir. Dere mutlak koruma bandına komşu parsellerde; döşeme taban kotu dere kenar duvar(kret) kotundan 1.5 metre yüksekte kalmayan bodrum katlar, iskan edilemez. İskan edilen ve emsaledahil edilmeyen bodrum katların, kullanım amaçlarını, etkilerini, şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur. Raporun onaylanmasına müteakip, ruhsat işlemleri devam ettirilir.



Harita 7. 1/5000 Nazım İmar planı - 2008 (Bağcılar Bölgesi)

Kaynak.İBB Planlama- İmar Müdürlüğü Raporu, 2008



Harita 8. 1/1000 Uygulma İmar Planı (Hürriyet Gazetesi Binasının Yeri)

Kaynak. İBB Planlama- İmar Müdürlüğü Raporu, 2008

4.1.5. 2012 Yılı Alan Analizi

3153 ada, 7, 8,10 ve 14 no'lu parsellerin tamamı Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. adına kayıtlı iken 01 Aralık 2012 tarih ve 1949 yevmiye no ile satış işleminden Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir)(**Ek 12**).

Hürriyet Binasının tamamını satın alan NUROL Gayrimenkul firması yan parsel alanları da kendi bünyesine katarak alanı büyötmüştür. Parselin PH alanının ilan edilmesi KAKS değerinin 2.00, TAKS değerinin ticarete 0.40, konutta 0.50 olarak belirlenmiştir. 2009 yılında yapılan bölge kullanım değışikliği (PHA) 2012 yılında da aynı kararlarla uygulanmıştır.

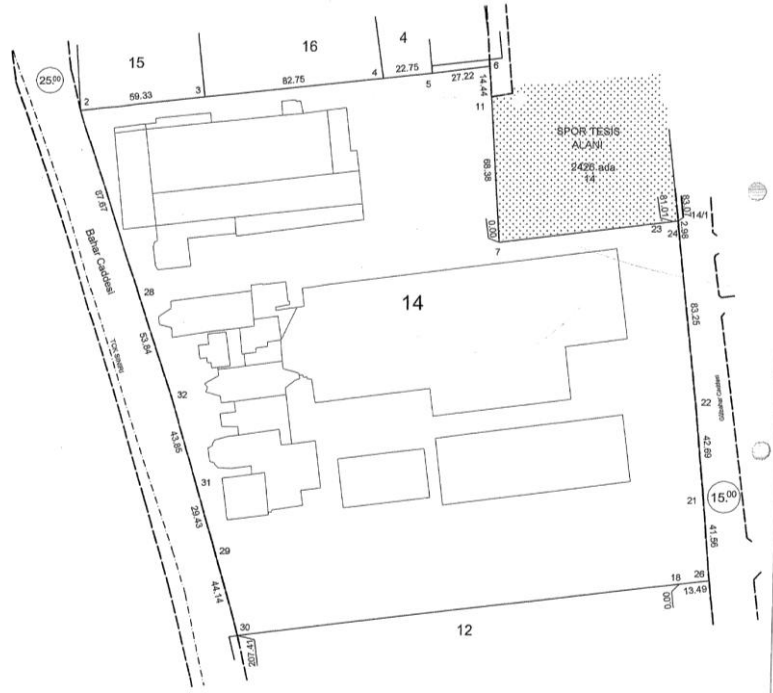
Nurol firmasının uygulama mimari projesi 2007 yılında çıkan 1512 sayılı “İstanbul İmar Yönetmeliğine“ bağlı olarak çizilmiştir. Bazı maddeler belediyelerin kendi plan notlarını kabul ettiğinden, TAKS a dahil edilmeyen alanlar, 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde açıkça ifade edilmiştir. Aynı zamanda 2012 yılında yürürlükte olan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Yasası“nın ikinci bölüm 5.maddesine uygun olarak riskli alan tespiti yapılmıştır. Bu yasa aslında kentsel dönüşüm yasaı olarak yürürlüğe girmiştir. Amaç; belediyenin belirlememiş olduğu hasarlı binaları yıkıp, yeniden yapmak ve teşvik edici maddelerin içermesidir. Buna göre;

- Harçlardan muaf olmak.
- Kira yardımları almak.

Tablo 8. 2012 Yılı İmar Durumu

BÖLGE	Bağcılar	ÖN BAHÇE	-
BELEDİYE	Bağcılar	YAN BAHÇE	-
PLAN TASDİK TARİHİ	15.09.2008	ARKA BAHÇE	-
PAFTA NO	F21C22A1C-2D	TAKS	0.40-0.50
PARSEL NO	7-8-10-14	KAKS	2.00
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	ADA	3153
İMAR DURUM TARİHİ	31.08.2012	İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLDİĞİ ALAN	PHA

2012 yılında alınmış imar durumuna göre TAKS-KAKS değerleri verilmiştir. Yan parsel alanlarıyla tevhid işlemlerinden sonra arsa içerisinde çekme mesafeleri emsale bağlı değişiklik gösterecektir.



Şekil 51.14- 10- 8- 7 Nolu Parsellerin Tevhidi

5. MİMARİYİ ETKİLEYEN KARARLARDAKİ DEĞİŞİMLER

1988-2012 yılları arasında farklı tarihlerde alınan imar durumlarına inceleyecek olursa Tablo 9 'de; ilk olarak Bakırköy ilçesine bağlı olan Bağcılar, 1992 yılında Bakırköy Belediyesinden ayrılıp kendi belediyesini kurmuştur. Sanayi alanı olarak olup ham maddesinin işlendiği ve dağıtımın yapıldığı alan olarak değil her türlü imkanın düşünüldüğü mekanlara dönüştürülmesi için P.H.A. olarak belirlenmiştir.

Tablo 9. 1988 - 2012 Yılları Arasında Alınan İmar Durumlarının Karşılaştırılması

İMAR DURUM TARİHİ	28.08.1988	15.01.1990	15.11.2000	17.09.2009	31.08.2012
PAFTA NO	1	1	245DS4b	F21C22A1C	F21C22A1C
ADA NO	-	-	827	3153	3153
PARSEL NO	15	(15-21-22)	1	14	(7-8-9-10-14)
İLÇE	Bakırköy-Kocasinan	Bakırköy-Kocasinan	Bağcılar-Evren Mah.	Bağcılar-Evren Mah.	Bağcılar-Evren Mah.
TAKS	-	-	-	0.40	0.40-0.50
KAKS	0.80	1.00	1.30	2.00	2.00
ÖN BAHÇE	20.00 mt	20.00 mt	-	10.00 mt	-
ARKA BAHÇE	20.00 mt	5.00 mt	-	10.00 mt	-
YAN BAHÇE	5.00 mt	5.00 mt	-	3.00 mt	-
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık
İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLEN ALAN	Sanayi Alanı	Sanayi Alanı	Konut Dışı Çalışma Alanı	PHA	PHA

5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanununun" 2004 yılında yürürlüğe girmesiyle birlikte kentsel dönüşüm kararları Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. Bir yıl sonra bu yetki 5393 sayılı "Belediye Kanunu" ile belediyelere verilmiştir. Seçmiş olduğum alanın Bağcılar Belediyesine bağlı olduğundan, Bağcılar Uygulama Plan Notlarına ve yürürlükte olan diğer yasalara göre mimari proje

çizilmiştir. Bağcılar Belediyesine bağlı arsanın kentsel dönüşüm yasasından yararlanmak için 6306 sayılı yasa kullanılmıştır. Bu yasa bağlamında harçlardan muaf gibi teşvik edici maddeler kullanılmıştır.

Nurol Gayrimenkul firmasının Hürriyet Gazetesinin arsasını ve yan parsel alanlarını da satın alarak tevhid işlemleri yapılmıştır. Tevhid işlemleri tamamlandıktan sonra 3153 ada 14 nolu parsel alanı olarak numaralandırılmıştır.

3153 ada 14 nolu parsel alanının satın alma ve tevhid işlemleri sonucunda mimari çizim "İstanbul İmar Yönetmeliğine", "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine" ve "Bağcılar Uygulama İmar Plan Notlarına" göre tamamlanmıştır. İstanbul İmar Yönetmeliğine göre taban alanı yapının parselde oturacak bölümün yatay izdüşümünde hesaplanmasında dair detaylı olarak bilgi sunmaktadır.

İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.4. *Taban Alanı (TA)* hesabına dahil edilmeyen alanlar ise; *"...iç bahçe, binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri(şaftlar), yangın güvenlik hacmi, başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru, ışıklık, hava bacaları, asansör boşluğu, trafo, taban alanının %20 sini geçmeyen havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler, taban alanının %10 unu geçmeyen pergola ve/veya kamerye, zemine oturan teras ve giriş saçakları için yapılan sundurmaların 20 m² aşmayan kısımları, bina konturları dışında ve tamamen toprak altında yapılan su depoları, tamamen toprak altında yapılan otopark alanları dahil değildir"* olarak tanımlanır.

Taban alanı kat sayısı (TAKS), taban alanının imar parseline oranıdır. Ayrık nizama tabi arsalar ile imar planında yapı nizamı belirtilmeyen durumlarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı dahil %40'ı geçemez.

Kat alanı kat sayısı (KAKS), yapının bütün katlardaki alanların toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların katlar alanına dahil edilmeyen alanların çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar;

- Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve hacimlerinin, bodrum katlar dahil 20 katı geçmeyen konut binalarında kat şeklinde düzenlenmemek şartıyla yapı inşaat alanının % 5 ini aşmayan kısmı, diğer yapılarda, toplam yapı inşaat alanının %8'ini aşmayan kısmı,
- İç bahçe, İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü.

İstanbul İmar Yönetmeliğine göre 2.04.17. maddesinde; “*Kat bahçeleri, binaların çeşitli katlarında, bağlı bulunduğu kata veya katlara hizmet edecek ve hizmet edeceği bağımsız bölüm veya bölümlerin eklentisi olarak tapuda gösterilecek şekilde, plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında, bitki yetiştirmek için gerekli toprak dolgu kullanılarak ve iklimlendirilmesi sağlanarak yapılacak bahçe düzenlemeleri*” olarak tanımlanmaktadır.

- Işıklık ve hava bacaları, havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler, pergola, kameriye ve sundurmaların taban alanına dahil edilmeyen kısımları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar, binaların ”Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin” gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (ana merdiven aynı zamanda yangın merdiveni olarak da kullanılırsa Katlar alanına dahil edilir) (şaftlar) SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi), başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru, asansör boşluğu, kalorifer dairesi, (60)m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi, bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı, su deposu, çatı piyesleri ile irtibatlı açık teraslar, teras çatılar, sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlemek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dahil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler, binaların bodrum katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu

aşamayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler ile konut binalarının bodrum katlarında yapılabilen depo mahalleri, yönetmeliğin 6.12 maddesinde belirtilen köprü geçişleri emsal alanlarına dahil edilmez.

İstanbul İmar Yönetmeliğine 6.12. maddesinde;”konut dışı alanlarda, aynı parselde yada komşu parsellerde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği (3.00)m den fazla, tabi zeminden yüksekliği hiçbir noktada (5.00) m den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir” tanımlanmaktadır.

- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50’si ölçüsünde yapılacak ilave Katlar Alanına (KA) katılmazlar.

Bu maddede sayılan alanlar dışında, bir yapının avan ve uygulama projelerinde her ne suretle olursa olsun önerilen her şey katlar alanı hesabına dahil edilir.

Proje yürürlükte olduğu sürecinde ”**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği**” altında değişerek **01.06.2013** tarihinde yürürlüğe girmiştir (Ek 12). Bu yeni imar yönetmeliğine bağlı olarak bazı değişiklikler meydana gelmiştir. Bunlar;

Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 16’ncı maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (3), (4), (14) ve (22) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

- 1) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dahil yapıların tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola,

kameriye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

- 2) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.
- 3) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar, avlular ve iç bahçeler hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.
- 4) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına;

Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgar, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri, temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar, asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi

sosyal tesis ve spor birimleri, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750m²'yi geçmeyen kısımları, bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m²'si dahil edilmez.

Proje çiziminde mimari parametrelili İstanbul İmar Yönetmeliğine göre belirlenirken **01.06.2013** tarihli **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği** (Ek 12) değişmesiyle birlikte karşılaştırmalı olarak **Tablo 10** 'da verilmiştir.

Tablo 100. İstanbul İmar Yönetmeliği ve 01.06.2013 Tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği karşılaştırılması

İstanbul İmar Yönetmeliği		01.06.2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği	
TABAN ALANI			
<ul style="list-style-type: none"> • İç bahçe • Yangın merdiveni ve sahanlığı • Şaftlar • Yangın kaçış koridoru • Asansör boşluğu • Trafo • %20'i geçmeyen • Havuz • Havuza ait denge havuzu • Tamamı toprak altında kalan teknik birimler • %10'u geçmeyen • Pergola • Zemine oturan teras • Giriş saçakları için yapılan sundurmaların 20m²'yi aşmayan kısımları 		<ul style="list-style-type: none"> • İç bahçeler • Yangın merdiveni • Şaftlar • Asansör boşluğu • Binaya ait arıtma tesisleri ve trafolar • Açık havuzlar • Teknik birimler • Su depoları • Pergola • Zemine avlular • Üstü açık veya örtülü zemin terasları • Sığınak • Açık otopark • Tamamen toprak altında yapılan otopark alanları 	
TAKS			
Ayrık nizamda tabi arsalar ile imar planında yapı nizam belirtilmeyen durumlarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı %40'ı geçemez.		İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı kat sayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez.	
KAKS			
<ul style="list-style-type: none"> • Tesisat alanları • Bu yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü • Işıklık ve hava bacaları, • Havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler, • Pergola • Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar, • Yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri Şaftlar • Yangın kaçış koridoru, • Asansör boşluğu, • Kalorifer dairesi, • (60) m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi, • Bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı, • Su deposu, açık teraslar, teras çatılar, • toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler, 		<ul style="list-style-type: none"> • Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgar, zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri, • Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si, • Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar, • Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, shaft ve bacaları, • Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi ve su depoları ve teknik alan • Toprağın altında kalan katlarda yer alan ortak alan veya binaya ait sosyal alan • Pergola • Mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları, • Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla kat bahçe ve terasları, • Yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m²'si, 	

Tablo 10' a göre; teknik alanların ve terasların belli oranlarla yapılmasına izin verilirken sonrasında da herhangi bir sınırlama koyulmadığı görülmüştür. Bazı oranlar toplam inşaat alanının belli yüzdesi veya metrekare ile sınırlandırılırken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde bu oran kalkmış onun yerine kat alanının belli yüzdelerle işlem yapılmasına izin verilmiştir. Bu tabloya göre; kullanım alanlarının sınırlamalarını çok aza indirdiğini görmekteyiz.

Tablo 11. Bağcılar Plan Notlarının 2008 - 2012 Yılları Karşılaştırılması

Bağcılar Plan Notları 2008		Bağcılar Plan Notları 2013	
Uygulama İmar Plan Notları			
<ul style="list-style-type: none"> • Kentin gelişimi için fazla emsal artışı ile ilgili bir madde yoktur. • Çatı arasını kullanma ibaresi yoktur. • 1000m²'den büyük parsellerde kat adedine bakılmaksızın çıkma yapılamaz. 		<ul style="list-style-type: none"> • Parsel alanların tevhid işlemlerinden sonra 3000 m² veya 3000 m²'den büyük parsellerde kentsel dönüşüm teşvik amacıyla toplam arsa alanının %30 oranında emsal artışı • 16.06.2012 tarihli genel hükümler madde 10'da imar yönetmeliği koşullarına uygun yapılmak şartıyla bağımsız bölüm oluşturmak ve ticari amaçla kullanılmak koşuluyla, çatı arası toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. amaçlarla kullanılabilir, emsale dahil değildir' ibaresi eklenmiştir. • 1000 m²'den büyük parsellerde kat adedine bakılmaksızın çıkma yapılabilir maddesi eklenmiştir. 	

Diğer dikkat çekici kısım ise kentsel dönüşüm altında Bağcılar Uygulama İmar Plan Notlarına eklenmiş olan arsa alanlarının büyüklüğüne göre fazla emsal artışlarının olmasıdır. En az 2 parselin tevhid edilmesi kaydıyla

- 1000 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %20 arttırılması
- 2000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılması
- 3000 m² den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parselin tevhid edilerek 1000 m²'den büyük parsel oluşturulması durumunda %30 arttırılması ile bulunur.

Nurol firmasının arsası 3000 den büyük parsel oluşturduğundan %30 emsal artışı verilmiştir.

Tablo 12. İstanbul imar yönetmeliğine bağlı olarak emsal alan kullanımının değişimi ve tadilat sonrası alan kullanım tablosu

	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	FAYDALI İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	NOT
A BLOK					
A BLOK ESKİ	Z+30 KAT	30896,62m ²	21742,16m ²	288 konut+rezidans	bağımsız bölümlerde artış olmadı, sadece bağımsız bölümlerin oda sayılarında düzenleme yapıldı alandaki artış girişin toplam alana dahil edilmesi ve genelde balkonlardaki çıkıntılardan kaynaklanıyor
A BLOK YENİ	Z+30 KAT	31038.59m ²	20157.35m ²	288 konut+rezidans	
B BLOK					
B BLOK ESKİ	Z+10 KAT	8100.77m ²	6765,17	44 konut+rezidans	1 kat ilave edildi buna bağlı olarak bağımsız bölümde 44 adetden 48 e yükseldi, daha önceki projemizde %25 minha hakkımızı kullanmadığımız için yenisinde emsal alanımızda düşüş oldu.
B BLOK YENİ	Z+11 KAT	8914,72m ²	6531,56	48 konut+rezidans	
C BLOK					
C BLOK ESKİ	Z+30 KAT	30896,62m ²	21742,16m ²	288 konut+rezidans	bağımsız bölümlerde artış olmadı, sadece bağımsız bölümlerin oda sayılarında düzenleme yapıldı alandaki artış girişin toplam alana dahil edilmesi ve genelde balkonlardaki çıkıntılardan kaynaklanıyor
C BLOK YENİ	Z+30 KAT	31038.59m ²	20157.35m ²	288 konut+rezidans	
D BLOK					
D BLOK ESKİ	Z+26 KAT	26625.12	19588,12m ²	260 konut+rezidans	bağımsız bölümlerde artış olmadı, sadece bağımsız bölümlerin oda sayılarında düzenleme yapıldı alandaki artış girişin toplam alana dahil edilmesi ve genelde balkonlardaki çıkıntılardan kaynaklanıyor
D BLOK YENİ	Z+26 KAT	28069.27m ²	18087,60m ²	260 konut+rezidans	
E BLOK					
E BLOK ESKİ	Z+3 Bodrum	120970,16m ²	0	151 adet ticari	4. bodrum kat eklendi, bağımsız bölümlerde değişiklik yapıldı, daha önce zemin katta bağımsız bölüm yoktu şimdi zemin katta fitness bağımsız bölüm numarası alındı, bu yüzden faydalı alanda artış oldu.
E BLOK YENİ	Z+4 Bodrum	149160,32	811,17	80 adet ticari	
F BLOK					
F BLOK ESKİ	Z+6 KAT	6198,83m ²	5243,17m ²	42 konut+rezidans	bağımsız bölümde ve kat adetinde değişiklik yapılmadı, daha önceki projemizde kazan dairesi katı emsale dahil edilmiş onu düşttük ve %25 minha alanımızda kullandığımız için emsal alanımız düştü.
F BLOK YENİ	Z+6 KAT	6238,10m ²	3827,12	42 konut+rezidans	

G BLOK					
G BLOK ESKİ	Z+6 KAT	6198,83m ²	5243,17m ²	42 konut+rezidans	bağımsız bölümde ve kat adetinde değişiklik yapılmadı, daha önceki projemizde kazan dairesi katı emsale dahil edilmiş onu düştük ve %25 minha alanımızda kullandığımız için emsal alanımız düştü.
G BLOK YENİ	Z+6 KAT	6238,10m ²	3827,12	42 konut+rezidans	
H BLOK					
H BLOK ESKİ	Z+12 KAT	10359,22m ²	7776,33m ²	154 konut+rezidans	kat sayısında ve bağımsız bölüm sayısında artış oldu, buna bağlı olarak toplam alanı ve emsal alanı arttı.
H BLOK YENİ	Z+18 KAT	15077,67	10659,63	218 konut+rezidans	
j BLOK					
j BLOK ESKİ	Z+21 KAT	19384,22m ²	12227,92m ²	103 ofis	kat sayısında düşüş, bağımsız bölüm sayısında artış oldu
j BLOK YENİ	Z+19 KAT	19158,57m ²	11183,14m ²	119 ofis	
K BLOK					
K BLOK ESKİ	Z+12 KAT	11920,54m ²	10430,28m ²	1 OTEL	kat sayısı arttı, otelden rezidansa çevrildi, toplam alanda ve faydalı alanda artış oldu.
K BLOK YENİ	Z+28 KAT	26459,77m ²	16958,12m ²	326 konut+rezidans	

Nurol gayrimenkul firmasının 10 bloklu yapının mimari projesinin tadilat projesi vermeden önce ve sonrasında emsal artışları tablo 12 'de verilmiştir. Buna bağlı olarak tadilat projesi vererek yönetmelik ve plan notlarına bağlı olarak emsal artışları olmuştur. Tüm bu plan değişikliklerine göre 349 adet bağımsız bölüm artışı olmuştur. Özellikle H blok ve K blokta artışlar meydana gelmiştir. H blokta 6 kat daha çıkararak 64 adet bağımsız bölüm artmış, K blokta ise fonksiyon değişikliği yapıp konut+rezidansa çevirmişlerdir. K blokta 14 kat artırarak 326 adet bağımsız bölüm eklenmiştir.

6. SONUÇ

1950 yıllarında Türkiye’de özellikle büyük şehirlerde sanayi alanlarındaki gelişmeler ve kentin bazı çekici unsurlar sebebi ile nüfus yoğunlaşmasına neden olmuştur. Özellikle İstanbul’da yer alan sanayi kuruluşlarının çevresine göç eden insanlar bu alanlara yerleşmişlerdir. Bölüm 1 de belirtildiği gibi sanayi faaliyetlerinin yer aldığı bölgeler değişik ölçeklerde ayrı ayrı alanlara kurulmuşlardır ve bu alanların gelişmesiyle birlikte faaliyet alanlarının çevresinde gecekondularda artmıştır.

Sanayi alanlarının çoğalmasıyla çarpık yerleşmeye sebep olmuştur. Çarpık yerleşim alanlarının önüne geçmek için çıkan gecekondulaşma yasaları uygulanmaya çalışılmıştır. Bu mevzuatlarla birlikte araştırma alanının içerisindeki bazı parametrelerin diğer alanlar ile ortak, bazılarında ise alana özgü olduğu bölüm 2’ de gösterilmeye çalışılmıştır.

İstanbul Bağcılar Bölgesinin Evren Mahallesi 3153 ada 14 nolu parsel olarak belirlemiş olduğum alanın kentsel dönüşüm hikayelerinden sadece biridir. Parsel alanın belli dönemlerde alınan imar durumlarıyla ve dönemin yürürlükte olduğu gecekondulaşma veya kentsel dönüşüm yasaları, alan üzerindeki etkileri bölüm 2’de detaylı olarak incelenmeye çalışılmıştır. Kısaca bu yasalar; gecekondulaşma yasaları altında 5218 sayılı yasa (sadece Ankara genelinde, 1948), 5228 sayılı yasa (Türkiye genelinde, 1948), 6188 sayılı yasa (bina yapımına teşvik ve izinsiz yapılan binaların yıkımı, 1953), 7367 sayılı yasa (hazineden belediyelere devredilecek arazi ve arsalar hakkında, 1959), 775 sayılı yasa (gecekondulaşma affı, 1966) ve 2981 sayılı yasa (imar affı, 1984) dönemlere ait incelenmiştir. Araştırma alanı içerisinde alınan imar durumlarının "Bağcılar Bölgesinde Vaka Analizi Olarak Seçilen Alan" bölümünde karşılaştırarak incelenmeye çalışılmıştır.

Gecekondulaşma yasaları arazi üzerinde yapılandırma "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm" yasasıyla birlikte ilk defa dönüşüm net olarak ortaya konulmuştur. 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda"(2004) Ankara’nın belirlenmiş sınırları içerisinde gecekondular ıslah edilerek yürürlükte olan imar planlarıyla birlikte kente kazandırılmayı

hedeflenmiştir. Bu kentsel dönüşüm yasası sonrasında 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunları"(2004) yasasında Büyükşehir Belediyeleri kentsel dönüşüm konusunda yetki verilmiştir. Sonrasında yetki alanlarını özelleştirilerek 5393 sayılı Belediye Kanunuyla(2005) birlikte ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. ve 72. maddelerinde bölüm 2.2. "Büyükşehir Belediye Kanunları ve 6306 sayılı Kanun" kentsel dönüşüm sonrası belediye kanunları kısmında detaylı olarak belirtilmeye çalışılmıştır.

Öncesinde yerleşilen sanayi alanlarının çevresinde olan gecekonduların çoğalması bölgedeki ihtiyaçlarının karşılanamaması dönüşüm olgusunu ortaya koymuştur. Dönüşümle birlikte alana özgü dinamizmin her türlü fonksiyonu kendi içerisinde barındıran alanlar yaratılmak amaçlanmıştır.

14 nolu parsel alanı çerçevesinde büyük sermaye yatırımları ile gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri; ofis/holding binaları, avm ler, kapalı siteler, rezidans tipi yapılaşmalar ve karma kullanımlı büyük projeler, bu anlamda ilk akla gelen yatırımlardır. Ancak metropoliten projelerin etkileriyle gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri yakın çevrelerinde ciddi gelişme ve/veya dönüşüm süreçleri yaratmaktadır.

Eski Hürriyet Gazetesi Güneşli Tesisleri olarak bilinen arsanın kentsel dönüşüm altında 6306 sayılı afet riski altındaki yasa, planlı alanlar tip imar yönetmeliği ve Bağcılar plan notlarıyla birlikte yapılan çalışmalar bizi aşağıda belirtilen sonuçlara götürür.

Vatan ve Milliyet Gazetesi DK Gazeteciliği satın alarak ve Doğan Holding grubundan taşınmıştır. Doğan yayın grupları tüm faaliyet organlarını tek bir yerde toplamayı hedeflemiştir. Öncelikle uzunca bir süre aktif olarak üretim yapan Hürriyet Gazetesinin kanal D binasına taşınmasıyla arsanın satışına karar verilmiş ve 2012 yılında Nurol Gayrimenkul firmasına satışı gerçekleşmiştir. Aynı zamanda Nurol firmasının yan parsel alanlarını da alarak kendi arsa alanını büyütülmüştür. Alınan bu parsel alanlarının tevhid işlemlerinden sonra İstanbul İmar Yönetmeliğine göre mimari projesi çizilmiştir. Aynı dönemde ve hala yürürlükte olan 6306 sayılı yasa, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Bağcılar plan notları ile avantaj sağlanmıştır. Bunlar;

- 1) Arsa alanının 16.09.2012 tarihli Bağcılar uygulama imar plan notlarında genel hükümlerde madde 17'de ve yapılaşma hükümlerinde madde 10'da tevhid işlemlerine göre kentsel dönüşüm altında emsal artışları verilmiştir. Araştırma alanında bu parsel alanların tevhid işlemlerinden sonra 3000 m² veya 3000 m²'den büyük parsellerde kentsel dönüşüm teşvik amacıyla toplam arsa alanının %30 oranında emsal artışı vermektedir.
- 2) 6306 sayılı yasa ile arsa üzerinde bulunan bina için çürük raporu alınarak harçlardan muaf olunmaktadır.
- 3) 15.06.2008 tarihli Bağcılar plan notlarında PH alanlarında genel hükümler madde 10'da çatı arasını kullanma ibaresi yokken, 16.06.2012 tarihli genel hükümler madde 10'da plan notlarında koşullarına uygun yapılmak şartıyla bağımsız bölüm oluşturmak ve ticari amaçla kullanılmak koşuluyla, çatı arası toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. amaçlarla kullanılabilir, emsale dahil değildir' ibaresi eklenmiştir.
- 4) 16.06.2012 tarihli Bağcılar plan notlarında yapılaşma hükümlerinde 1000 m²'den büyük parsellerde kat adedine bakılmaksızın çıkma yapılabilir maddesi eklenmiştir.
- 5) **01.06.2013 tarihli** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine bağlı olarak madde 14'te bulunduğu 'bulunduğu katın alanının **toplam %25'ini geçmemek koşuluyla**; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m²'si dahil edilmez' ibaresi yer almıştır. **08.09.2013 tarihli** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine bağlı olarak 'bulunduğu katın emsale dahil alanının **toplam %20'sini geçmemek koşuluyla**; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler, dahil edilmez' ibaresi yer almıştır. Bu kısa süreli artış sonucu inşaata yeni başlamış olan Nurol Gayrimenkul firması yasadan yararlanmak için tadilat projesi çizerek, toplam inşaat alanı 272 844,42 m² olan inşaat yasadan yararlanarak 321 393,70 m²

olarak artış göstermiştir. Böylelikle yaklaşık 49 000 m² artış olduğu gözlemlenmektedir.

Sonuç olarak Bağcılar ve diğer bölgelerde birçok yapının kentsel dönüşüm adı altında binaların çürük raporu alınmasıyla yenilenmesi amaçlanmıştır. Buna bağlı olarak 6306 sayılı yasa ile birçok teşvik edici maddeler konulmuştur. Aslında tüm bu kriterlere baktığımızda yasa kentsel dönüşüm yasası değil de yık-yap (yenileme) sistemidir. Thomas göre kentsel dönüşüm; *‘kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem’* olarak tanımlamaktadır. Bu tanımla birlikte yasanın en büyük uyuşmazlığı ölçek farklılığıdır. Bağcılar Kentsel Dönüşüm Ofis Müdürü Evren Ertekin, *“çarpık kentleşme devam ediyor, yasa; kentsel dönüşümü engelleyen yasadır”*, diye belirtmiştir. Ertekin’e göre; *“yasa özüne uygun kullanılmadığından kente herhangi bir olumlu bir katkısı olmadığını”* söylemektedir.

Tüm bu değerlendirmeleri ve yasaların kullanımını ele alacak olursak vatandaş ve müteahhit kazanmış, devlet ve şehir kaybetmiştir. Böylelikle global sermayenin kent alanında gücünün simgesi haline gelmesi ve kendi içinde yeterli çevre ile ilişkisi kurmayan kapalı zone oluşturması, dönüşümün dönemin mevzuatlarına ve alınan siyasi kararlarla birlikte tek bir alan üzerinden de gidilebileceği göstermiştir.

KAYNAKLAR

Cansever, T. (1993). *Ülke Ölçeğinde İstanbul'u Planlama*, İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayın, Sayı:4, s.48-59.

Eraydın, A. (1988). *Sermaye Birikim Sürecinde Kentler*, Ankara: Defter Dergisi, Sayı. 5 s. 135-136.

Dinçer İ. ve Enli Z. (2002), *Eski Kent Merkezlerinde Yeni Yoksullar; Tarlabası-İstanbul* Ankara: Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama bildiriler kitabı içinde, TMMMOB şehir plancıları odası ve Gazi Üniversitesi, s.415-424

Görgülü, T. (1997). *Sanayi Yapılarında Yaşanan Değişimler, Dönüşümler*, Kent Gündemi, Sayı 3, s. 34-37.

Günay, B. (1999). *Urban design is a public policy*, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları

İslam, O. (2009). *Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk; Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Kara, E. (2004). *Kentsel Tarım Alanlarının Kentleşme Süreci Karşısında Değişimi ve Dönüşümü: İstanbul* MSGSÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Lisans Bitirme Tezi.

Karakuyu, M. (2008). *Hadımköy Sanayileşme Süreci; Gelişme Nedenleri, Yapısı ve Sonuçları*, s.21-49

Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm/Yenileştirme (Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler)*, İstanbul:Literatür Yayıncılık.

Özden, P.P. (2008). *Kentsel Yenileme*, İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.

Özdemir, D., (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika-Mevzuat Uygulama(Avrupa Deneyimi İstanbul Örneği“*, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, s. 247-250

Özgencil Yıldırım, S. (2002). *Mimari Tasarım Sürecinin Problematikleri*, Ege Mimarlık Yayınları, s.35

Özgüç, N. 1987. *Türkiye’de Sanayi Faaliyetlerinin Gelişmesi, Yapısı ve Dağılışı*, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Dergisi, s. 35-70.

Temurçin, K. (2012). *Bağcılar (İstanbul) İlçesinde Sanayinin ve Gelişimi ve Yapısı*, SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyal Bilimler Dergisi, Ağustos, Sayı:26, s.109-113

Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center.*

Tolga, H.B. (2006). *Endüstriyel Alanların Dönüşümü,Kentsel Mekana Etkileri;Beykoz Kundura ve Deri Fabrikası için Bir Dönüşüm Senaryosu*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi

Tümertekin, E. (1984). *De L’etat actuel du developpement des activities industrielles én İstanbul*, Ege Coğrafya Dergisi 2, İzmir, s.109-128

Tümertekin, E. (1997). *İstanbul İnsan ve Mekan*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/06/20130601-2.htm>

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/09/20130908-1.htm>

<http://www.arkiv.com.tr/proje/nurol-park/3203>

İstanbul Sanayi Odası, Sanayi İstatistik,İSTANBUL

EKLER

Ek 1. 6188 sayılı yasa

BİNA YAPIMINI TEŞVİK VE İZİNSİZ YAPILAN BİNALAR HAKKINDA KANUN

Kanun No: 6188 Kabul tarihi: 24/7/1953

Madde 1— Belediye sınırları içinde belediyenin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalarından belediye meclisi kararı ile belli edilecekler bu kanun hükümleri dairesinde mesken yapımına tahsis edilir.

Madde 2 — Belediyeler, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihteki belediye sınırları içinde Hazinenin ve özel idarelerin ve katma bütçeli dairelerin (Vakıflar İdaresi hariç) mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup imar plânında belli bir ihtiyaç ve maksada tahsis edilmiş bulunan arazi veya arsalarından imar plânına göre mesken yapılmasına elverişli olanlar, bedelleri devrin yapıldığı yıl arazi vergisine matrah olan kıymetleri üzerinden ve birinci taksitleri devri takibeden bütçe yılından itibaren başlamak üzere, 10 yılda ve 10 eşit taksitte faizsiz olarak ödenmek şartıyla, belediyelere devir ve temlik olunur.

Vergide kayıtlı kıymetleri bulunmayan arsaların kıymetleri, 5432 sayılı kanun hükümleri dairesinde ve 2901 sayılı kanun gereğince, o mahaldeki son tahrirde civarındaki arazi ve arsalarla konan vergi kıymetleri emsal alınmak suretiyle tesbit edilir ve bu kıymetler devre esas tutulur.

Bu maddede bahsi geçen arazi ve arsalar evvelâ belediyelerin bugünkü imar sınırları içinde olanlardan başlamak suretiyle ve tanzim edilecek imar plânları Bayındırlık Vekâletince tasdik edilmiş olmak kaydıyla devir ve temlik olunur. İmar sınırları zamanla ihtiyaç göre genişledikçe ve bunlara ait imar plânları tanzim ve tasdik edildikçe yukarıdaki fıkra hükmü uygulanır.

Madde 3 — İkinci madde gereğince devir ve temlik lâzımgelecek arazi ve arsaların, mahal, miktar ve kimlere ait olduğu hakkındaki malûmat ilgili belediyelerce doğrudan doğruya mahallî tapu idarelerinden istenir. Bu idareler bu istekleri en kısa bir zamanda ve her halde altı ay içinde yerine getirmeye mecburdur.

Madde 4 — Bu kanunun neşrinden sonra ikinci madde mevzuunu teşkil eden arazi ve arsalar ancak bunlara ihtiyaçları olmadığı veya beş yıl içinde devir alınmıyacağı belediyelerce bildirildiği takdirde satılabilir.

Madde 5 — 2 inci madde gereğince belediyelere devrolunacak arazi ve arsalarından şehir ve kasabaların ticarî, iktisadî ve sınaî faaliyet merkezlerini teşkil eden veya kesif bölgelerde bulunan ve bu sebeplerle alım ve satım değerleri yüksek ve imar plânlarına göre belirli bir maksada tahsis edilmemiş olan ve ucuz ev yapılması da uygun bulunmayanlar İcra Vekilleri Heyetinin müsaadesiyle devredilir.

Bu arazi ve arsalar belediyelerce 2490 sayılı kanun hükümleri dairesinde ve üzerlerinde imar plânına göre inşaat yapmak kayıt ve şartı ile satılır. Bu satışlardan elde edilecek gelir, en fazla gelir getiren millî bankalarda ilgili belediyeler adına açılan özel bir hesapta toplanır ve munhasıran yeniden vücuda getirilecek mahallerin su, yol, meydan, kanalizasyon, elektrik gibi âmme hizmetlerine müteallik tesislerin vücuda getirilmesine harcanmak üzere döner sermaye teşkil edilir.

Yukarıdaki tesislerden o şehir veya kasabada mevcut olanların vücuda getirilmedikçe yeni kurulacak mahallerde arsa tevzii yapılamaz ve inşaata müsaade olunamaz.

Belediyelere verilmiş olan arazi ve arsalar, âmme hizmetleri için tesis yapmak üzere alâkalı dairelerce ihtiyaç gösterildiği ve bu yerlerde tesisin vücuda getirilmesi imar plânına uygun bulunduğu takdirde ödenmiş bedelleri geri vermek şartı ile belediyece iade olunur.

Madde 6 — Mesken ihtiyacını karşılamak gayesiyle belediyeler toplu halde ucuz ve basit meskenler inşasına yetkilidir. Bu maksatla belediyeler yukarıki maddede yazılı fondan faydalanırlar.

Bu meskenler evvel emirde ve sırasıyla iskâna elverişli olmayan bölgelerde ruhsatsız yapılmış veya iskâna elverişli

bölgelerde meydana getirilmiş olup da ruhsatsız ve gayrisihhî olan veya belediye hizmetleri bakımından büyük müşkülât ve malî külfetleri icabettiren veya şehrin imarı bakımından mahzurlu görülen bölgelerde bulunan bina sahiplerine maliyet bedeli üzerinden tahsis ve temlik olunur. Şu kadar ki, nakilden önce kendisine ait ruhsatsız ve gayrisihhî binayı yıkıp kabili istifade enkazını kaldırmakla mükellef tutulur. Kendisine tahsis olunan yeni eve nakletmeyenlerin mevcut binaları bir defa için verilecek mühlet sonunda belediyelerce yıktırılır.

Bu ihtiyaç karşılandıktan sonra belediye tarafından yapılan evler mesken ihtiyacı olan diğer eşhâsa kira ile verilir veya maliyet bedeli üzerinden temlik olunur.

Bedeli mukabilinde temlik olunacak evlerin 10 yılda ve 10 eşit taksitte ödenmesini belediye meclisleri karar altına alabilirler.

Belediyeler bu evlerin yapılmasında 2490 sayılı kanunun hükümlerine tâbi değildir.

Gerek peşin ve gerekse taksit suretiyle elde edilecek paralar 5 inci maddedeki fona aynen iade olunur.

Bu evlerin tipleri, satış ve kira tarzları ve temlik edilecek kimselerin vasıf ve tercih sıraları belediye meclislerince tesbit olunur.

Madde 7 — 1580 sayılı kanunun 5116 sayılı kanunla değiştirilen 110 uncu maddesinin 19 uncu fıkrasında yazılı gelir kaynağı hasılatından arta kalmış ve kalacak kısımları 5 inci madde ile tesis olunan fona ithal olunur.

Madde 8 — Belediyeler, 2 inci madde gereğince devraldıkları gayrimenkulleri bu kanunda yazılı maksatlar dışında kullanamazlar. Belediyelerce devir tarihinden itibaren üç yıl içinde bu kanunda yazılı maksatlara tahsis olunmayan arsalar eski sahiplerinin talebi üzerine ödenmiş taksitleri geri vermek şartı ile iade olunur.

Madde 9 — Belediyelerin mülkiyet ve tasarruflarında bulunan veya yukarki maddelere göre belediyelere intikal etmiş olan arazi ve arsalar içinde hakiki veya hükmi şahıslara ait olanlar bulunduğu takdirde lüzumu halinde bunlar da istimlak olunabilir.

Bahis mevzuu arazi parçası istimlak olunmuyarak belediyece parsellenerek sahibi tarafından satılmasına müsaade edildiği takdirde bu bölge için imar plânı, su, yol, kanalizasyon, elektrik gibi umumî hizmetlere harcanan paranın bu arazi parçasına isabet eden miktarı beş yılda beş eşit taksitte sahibinden alınmak üzere tapuya tescil edilir. Satış halinde defaten alınır.

Yukarki maddeler gereğince belediye meclisleri tarafından ucuz mesken bölgesi olarak ayrılan yerlerin uygunluğu Bayındırlık Vekâletince tasvipten sonra imar plânları yapılır. Ruhsatsız yapılmış binaların bulunduğu veya bu kanun gereğince yeniden kurulacak mahallerin imar plânlarının tanziminde Yapı ve Yollar Kanunu hükümlerinin tatbiki mecburi değildir.

Madde 10 — Yukarki maddeler gereğince belediyelerin eline geçen arazi ve arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar aşağıdaki esaslara göre kur'a ile maliyet kıymeti nazarı dikkate alınarak meskene muhtaç olanlara kıymet takdiri suretiyle tahsis olunur.

Kıymet takdirinde kurulacak mahallenin su, yol, kanalizasyon, elektrik gibi âmme hizmetine müteallik giderleri de nazarı dikkate alınır.

Ruhsatsız yapılan inşa edildikleri arsalar hakkında da yukarki fıkra hükmü tatbik olunur.

Bu suretle tahsis olunacak arsaların son ilân tarihinden itibaren bir ay içinde müracaat edenlere ne gibi şartlarla tahsis edileceği birer hafta fasıla ile üç defa mahallinde cari usuller dairesinde ilân olunur. İlân üzerine vukubulacak talepler, talep tarihlerine göre birer deftere sıra sayısı altında kaydedilir.

İstekliler parsellenmiş arsa sayısına eşit veya az olduğu takdirde en küçük sayı taşıyan adadan başlamak suretiyle her isteklinin kayıt sıra sayısına tekabül eden sayı ve parsel verilir. İstekli sayısı arsa sayısından fazla olursa 15inci maddedeki şeraiti haiz bulunan hakiki ihtiyaç sahipleri arasında belediye encümeninde

noter huzurunda çekilecek kur'a ile tevzi olunur.

Madde 11 — Bu kanunda sözü geçen maliyet kıymeti şu şekilde hesaplanır:

a) Arsalarda: Arsanın devir alınan kıymeti harita ve imar plânı masrafları, yol meydan, yeşil saha, mektep, mâbet ve sair umumî hizmetlere tahsis edilen sana zayiati, yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi âmme hizmetleri için yapılan masraflar;

b) Binalarda: Yukardaki maliyete binanın maliyeti de ilâve edilir.

Belediye meclisleri lüzum gördükleri takdirde maliyet masraflarının bir kısmını kendi bütçelerinden ödemek suretiyle düşürebilirler.

Madde 12 — Kendilerine arsa tahsis ve tescil edilenler tescil tarihinden itibaren bir yılda başlamak ve iki yılda bitirmek şartıyla imar plânına uygun bina yaptırmaya mecburdurlar. Bu şartlara riayetsizlik halinde belediye gayrimenkulü hiç bir hüküm istisnasına hacet kalmaksızın geri alır. Binaya başlanmamış ise ödenmiş olan arsa bedeli; bina kısmen yapılmış ise arsa bedelinin ödenmiş kısmı ile birlikte yapılan inşaatın umumuna belediyece takdir olunacak bedel sahibine ödenir ve arsa veya ile beraber bina belediyenin mülkiyetine geçer. Belediyece takdir edilecek bedele karşı alâkalı tebliğ tarihinden itibaren bir hafta içinde sulh hukuk mahkemesine itiraz edebilir.

Sulh mahkemesi on beş gün zarfında umumî hükümler dairesinde yeniden kıymet takdir eder.

Sulh mahkemesinin takdir edeceği kıymet kat'i olup, aleyhine kanun yoluna başvurulamaz.

Madde 13 — 5228 sayılı kanunun yürürlüğü zamanında yapılmış olan meskenlerin muafiyet hakkı mahfuz kalmak şartıyla bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on yıl içinde bitirilecek yapılardan (Apartman dâhil) sükna olarak kullanılanlar ister sahibi tarafından kullanılsın ister başkasına kiraya verilmiş olsun 1837 sayılı kanunun 6 ıncı ve 5432 sayılı kanunun 159 uncu maddeleri gereğince iki ay içinde beyannamesi verilmek şartıyla 10 yıl süre ile bina vergisinden ve bina vergisi ile birlikte alınmakta olan buhran ve savunma vergilerinden muafıtır.

Apartmaların bir veya birkaç dairesinin meskenden gayri maksatlara tahsisi halinde bu kısımların 1837 sayılı kanunun 7 nci maddesinin 1 inci fıkrası hük-

mü baki kalmak şartıyla 10 yıllık muafiyet hakları düşer.

Madde 14 — 10 uncu madde gereğince satılan arsalarla yukarki madde hükümlerinden faydalanmak suretiyle yapılan meskenlerin ve Türkiye Emlâk Kredi Bankası tarafından gerek satış vâdi yolu ile ve gerekse doğrudan doğruya yapılan binaların sahiplerine veya isteklilerine tescillerinde ve belediye mülkiyetine geçirilmesinde tapu harcı ve damga resmi alınmaz. Bunların Bankaya olan inşaat borçlarından mütevellit ipotek muameleleri de damga, pul ve diğer resim ve harçlardan muafıtır. Bedelleri inşaat tahsis edilmek üzere Türkiye Emlâk Kredi Bankasının Hazine kefaleti ile ihraç edeceği tahvillerden damga resmi ve kotasyon ücreti alınmaz.

Yurtta inşa edilecek her türlü inşaatta kullanılacak kereste ve mamulleri muamele vergisinden muafıtır.

Madde 15 — Bu kanun hükümleri dairesinde kendisine arsa verilecek kimselerin belediye sınırları içinde en az iki yıldanberi ikamet etmekte olması, kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun ev yapmaya müsait arsası bulunmaması, veya bir evin yardan fazla hissesine sahip olmaması şarttır.

Madde 16 — Belediyenin tevzi edeceği arsalardan mesken kooperatifleri, memur, müstahdem ve işçilerine ev yapılacak mülhak bütçeli idarelerle İktisadî Devlet Teşekkülleri ve İş Kanunu şumulüne giren fabrikalar da faydalanabilirler. Mesken kooperatiflerinin üyeleri bu kanundan istifade şartlarını haiz kimselerden terekkep ettiği ve üyelerine en az 25 ev veya 25 dairesi bir veya müteaddit apartmandan aşağı olmamak şartıyla ve bu inşaatın yarısını yapacak sermayeyi temin etmiş olduklarına dair banka kefaleti gösterildiği takdirde tercihan kooperatiflerin ihtiyaçlarına yeter miktarda arazi ve arsa verilir.

Muayyen bir yerde birden ziyade kooperatif tâlip olduğu takdirde aralarında kur'a çekilir. Mülhak bütçeli idarelerle İktisadî Devlet Teşekkülleri ve İş Kanunu şumulüne giren fabrikaların memur, müstahdem ve işçileri için müessesce civarında taksitle satmak veya maliyetini en az 20 yıl içinde amorti edecek şekilde kiraya vermek ve bir yıl içinde en az 25 ev veya 25 dairesi apartman inşa edeceğini banka kefaletiyle temin etmek kaydı ve şartıyla gerçek kişiler de tercihan arsa verilir.

Aynı yerde muhtelif idare ve fabrikaların tâlip olması halinde aralarında kur'a çekilir.

Madde 17 — Bu kanunun neşrinden önce ruhsatiye alınmadan yapıldığı halde yıkılmaması ve beleriyelerce de burasının imar plânına ithali kararlaştırılmış olan binalardan herhangi birisi su, kanalizasyon, yol, meydan gibi âhme hizmetlerine tahsis edilecek bir tesisin vücuda getirilmesi veya imar plânının tatbiki için kaldırılmasına zaruret hâsıl olduğu takdirde enkazı sahibine ait olmak üzere belediye tarafından takdir edilecek inşaa bedeli verilerek suretiyle yıktırılır.

Belediyelerce takdir edilecek kıymetler için 12 nci maddeye göre itiraz olunabilir.

Bu kabil kimselere 10 uncu madde gereğince tercihan arsa verilir.

Madde 18 — Mahalle teşkil edecek şekilde ve toplu bir halde bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce inşa edilmiş olan meskenler hariç olmak üzere iskân sahası dışında ve kendilerine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde yapılmış olan evlerin sahipleri ucuz mesken sahasında tahsis edilecek arsalarla evlerini beş yıl içinde nakletmeye mecburdurlar. İskân sahası dışında kalmış meskenlere ve sahiplerine belediye hizmetleri yapılamaz.

Madde 19 — Ötüm, emeklilik ve memuriyet nakli halleri ile Türkiye Emlâk Kredi Bankasının ipotekli alacaklarından dolayı yapılacak satışlar müstesna olmak üzere, bu kanuna göre belediyelerce tahsis olunan arsalar üzerine inşa edilen binalar 10 yıl süre ile satılamazlar.

Madde 20 — Bu kanun gereğince belediyece tahsis olunan arsalarla bu arsalarla yapılacak binaların ebadı, tipleri, mahalli şartlara göre en ucuz fiyata maliyetini sağlayacak tedbirleri ve kullanılacak malzemelerin cinsleri, oda ve müstemillâti, yüz ölçüsü ve irtifai Yapı ve Yollar Kanunu hükümleriyle mukayyet olmaksızın belediye meclisleri tarafından hazırlanarak Bayındırlık Vekâletince aynen veya tadilen tasdik edilecek esaslar dâhilinde tesbit olunur.

Madde 21 — Bu kanun gereğince arsa tahsis olunanlardan belediyece kendilerine tebliğ tarihinden itibaren her hangi sebepten olursa olsun altı ay zarfında akit ve tescil muamelesi yaptırmayanlar sıradaki haklarını kaybederler.

Tebliğ tarihinden itibaren kendilerine arsa tahsis olunanların tapu dairelerine

vâki olacak müracaatlarını tapu daireleri altı ay zarfında ikmale mecburdurlar.

Madde 22 — Bu kanun gereğince kurulacak mihaller için lüzumlu dükkân, hamam, fırın, gazino, sinema gibi umumî mahallere ayrılan arsalar Arttırma ve Ek-siltme Kanunu hükümleri dâhilinde satılır.

Belediyeler, lüzum gördükleri takdirde, bu tesisleri kendileri yapabilirler. İşletirler, satarlar veya kiraya verirler.

Bu maddeye göre temin edilecek gelir 5 inci maddede sözü geçen fona ilâve edilir.

Madde 23 — Bu kanunun neşri tarihinden önce kendilerine ait olmayan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak vücuda getirilmiş olup bu kanunun hükümlerinden faydalanabilecek yapılar:

A) Belediyece ait veya belediyece intikal edecek arsalar üzerinde yapılmış olup da 6 ncı maddenin 3 üncü fıkrasındaki mahzurları bulunmayan ve imar plânına uygun olan binaların bu arsalar için 11 inci maddedeki maliyet masrafları nazarı dikkate alınmak suretiyle bedel takdirine ve bu bedelleri bina sahiplerinden dörtte biri peşinen ve mütebaki kısmı beş sene de ve beş müsavi taksitte tahsil etmeye belediye meclisleri yetkilidir.

Bedeli ödendikten sonra arsa sahibine temlik ve tapuya tescil olunur.

B) Eşhasa veya Evkafa ait arsalar üzerinde yapılmış olup da yukarıki fıkraya uygun bulunan binaların sahipleri ile arsa sahipleri uyuştukları takdirde belediye ve tapu daireleri bu yerler için yapılmış veya yapılacak imar plânındaki duruma göre ifraz ve tapuya tescil muamelelerini yapmaya mecburdurlar. Bu muameleler harc ve resimden muaftır.

Uyusulmadığı takdirde umumî hükümler dairesinde muamele görür.

Vakıflar Umum Müdürlüğü üzerine izinsiz inşaat yapılmış arsalarından lüzum göreceklarını bedel takdirini bina sahiplerine satmaya yetkilidir.

Madde 24 — Belediye sınırları içinde her ne suretle olursa olsun ruhsatsız olarak kendisine ait olmayan arsalar üzerinde birden fazla bina inşa etmiş olanlar yalnız bir mesken için bu kanun hükümlerinden faydalanabilirler.

Madde 25 — Belediye sınırları içinde kendilerine ait olmayan arsalar üzerine birden fazla ruhsatsız bina inşa etmiş olanlarla başka meskeni olduğu halde ruhsatsız bir ev veya birden fazla daireli mesken yapmış olanların malik oldukları mes-

ken miktarını, buldukları yerleri, inşa tarihlerini, maliyet bedellerini bu kanunun meriyetinden itibaren altı ay içinde bir beyanname ile belediyece bildirmeye mecburdurlar.

Yukarıki fıkrâ şümulüne dâhil olup birden fazla meskeni olanlar kendisi için birini tercih ederler. Diğerleri belediyece takdir edilecek bedel mukabilinde belediye namına satınalmır. Belediyenin kendi teşkilâtı marifetiyle koyacağı kıymet 12 nci maddeye göre itiraz olunabilir.

Belediye, bu suretle satınalacağı evleri, imar plânının tatbiki bakımından yıkılmaya mecbur kalmadığı takdirde ihtiyâç sahiplerine satabilir veya kiraya verir.

Madde 26 — Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce kendisine ait olmayan arsa üzerine yapılmış olup da meskendeki gayri bir hizmet için kullanılan binalar burası için yapılmış olan imar plânına aykırı ise sahipleri tarafından en geç altı ay içinde kaldırılır. Bu süre içinde kaldırılmayan binalar belediye tarafından yıktırılır. Yıkma masrafı sahibinden tahsil edilir ve sahipleri (500) liradan (1000) liraya kadar para cezası ile cezalandırılır. İmar plânına uygun olanlar hakkında 23 üncü madde hükümleri tatbik olunur.

Madde 27 — Bu kanun hükümlerinden istifade maksadı ile yalan beyanda bulunanlar üç aydan altı aya kadar hapis ve (50) liradan (500) liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılır.

Madde 28 — Bu kanunun yayımından sonra kendisine ait olmayan arsa üzerinde inşa edilecek binalar inşa sırasında derhal iskân edilmiş olması halinde verilecek 15 günlük mühletin sonunda hiçbir diye encümenleri kararı ile yıktırılır ve hüküm istihsaline lüzum kalmadan belediyenin masrafı bina sahibinden tahsil olunur. Ayrıca bu gibi binaları yapan, yaptıran ve bilerek devir alanlara bir aydan üç aya kadar hapis ve (50) liradan (500) liraya kadar ağır para cezası hükmolünür. Bu madde hükümlerini yerine getirmeyen belediye reis ve memurları hakkında üç aydan bir sene kadar hapis cezası verilir.

Madde 29 — Bu kanun hükümlerinden faydalanmak üzere işçiler tarafından kurulmuş olup da statülerinde ancak işçilerin ve İş Kanununun 101 inci maddesine göre sigortalı sayılan müstahdemlerin ortak olabilecekleri hükmü mevcut bulunan mesken kooperatifleri ortakları hakkında bu kanunun 15 inci maddesinde bahsi ge-

Ek 2. 775 sayılı gecekondu yasası

GECEKONDU KANUNU

Kanun Numarası : 775
Kabul Tarihi : 20/7/1966

Kapsam ve tarif:

Madde 1 – Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.

Madde 2 – Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

Belediyelere arsa sağlanması:

Madde 3 – (Mülga: 3/7/2003-4916/38 md.)

Madde 4 – Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu vesair hususlar da gözönünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz.

Vakıflar İdaresi ve Tapu Daireleri vakıf taşınmaz malların cins, miktar ve yerleri ile diğer vasıflarını açıkça belirten listeleri, talepleri üzerine en geç 2 ay içerisinde ilgili belediyelere bildirmekle yükümlüdürler.

Belediyeler, kendi mali güçleri ve programlarına göre, bu taşınmaz malların tamamen veya peyderpey tescilini isteyebilirler.

Sözü geçen bölgelerde Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için lüzumlu vakıf taşınmaz mallar da yukarıdaki esaslara göre bu İdarelere intikal ettirilir.

Madde 5 – Lüzumu halinde, belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler.

Madde 6 – (Mülga: 3/5/1985 - KHK. 247/3 md; Aynen Kabul: 2/3/1988 - 3414/3.md.)

Arsaların hangi amaçla kullanılabileceği:

Madde 7 – Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalarından, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclislerince tespit edilen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında lüzumlu gördüğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilir.

Madde 8 – Bu kanun gereğince belediyelere devr olunan arazi ve arsalarından, şehir ve kasabaların ticari, iktisadi, sanayi faaliyet merkezlerinde veya kesif iş bölgelerinde bulunan, bu ve sair sebeplerle alım-satım değerleri yüksek veya imar planlarına göre belirli bir kamu hizmetine ayrılmamış olan veya ucuz konut yaptırılması uygun görülmeyenler, belediye meclisi kararı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının tasvibi halinde, belediyelerce, karşılığı bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere 12 nci madde ile kurulan fon hesabına yatırılmak şartıyla ve yönetmelik esaslarına göre kiraya verilebilir veya satılabilir veya başka şekil ve surette kıymetlendirilebilir.

Madde 9 – 7 nci madde gereğince tespit edilen sahalarda içerisinde bulunup da, plan ve mevzuat icaplarına göre dükkan, han, hamam, fırın, gazino, sinema, tiyatro, garaj ve saire gibi konut dışında genel ihtiyaçlarla ilgili özel tesislere ayrılan yerler hakkında da 8 inci madde hükümleri uygulanır.

Madde 10 – Bu Kanun hükümlerine dayanılarak belediyelere devrolunan arazi ve arsalardan yapılacak imar veya ıslah planlarına göre, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi genel hizmetlere ayrılması gerekenleri hakkında ayrıca tahsis kararı alınmaz.

Madde 11 – Belediyeler, bu kanunda yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldıkları arazi ve arsaları bu amaçlar dışında tasarruf edemezler.

Fonların teşkili ve kullanılması:

Madde 12 – Bu Kanundaki hizmetlerin yürütülebilmesi için aşağıdaki kaynaklardan sağlanacak gelirler, Türkiye Emlak Kredi Bankasında, ilgili belediyeler adına açılacak özel hesaplarda toplanarak birer fon teşkil edilir:

a) 5218, 5228, 6188 ve 7367 sayılı kanunlarla veya bu kanun hükümlerine dayanılarak belediyelerin mülkiyetine geçen arazi ve arsaların veya izinsiz yapı yapılmak suretiyle işgal edilmiş bulunan belediyeye ait sahalarda ve bu arazi ve arsalar üzerinde belediyelerce yaptırılan veya çeşitli şekillerde yapılarak belediyelere intikal eden yapıların, bu kanunun gerektirdiği hallerde, kiralarından, satışlarından veya sair şekillerde kıymetlendirilmelerinden elde edilecek gelirler,

b) 24 üncü madde gereğince alınacak katılma payları,

c) **(Değişik: 6/5/1976 - 1990/1 md.)** Belediye Meclislerince gerekli görülen hallerde belediye bütçelerine konacak ödenekler,

d) 1580 sayılı Kanununun 5116 sayılı Kanunla değiştirilen 110 uncu maddesinin 19 uncu fıkrasında yazılı gelir kaynağı hasılatından arta kalmış veya kalacak kısımlar,

e) Devlet bütçesinden veya 15 inci maddede sözü geçen fondan bu fona aktarılmak suretiyle yapılacak yardımlar,

f) Diğer kanunlarla bu fona katılması kabul edilen sair gelirler,

g) Fondan verilen kredilerin taksit ve faizleri,

h) Her türlü bağış ve yardımlar,

i) Fonda toplanacak paraların faiz ve sair gelirleri.

Madde 13 – 12 nci madde gereğince teşkil edilen fonda toplanan paralar, belediyelerce, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni alınmak şartıyla :

a) Bu kanundaki amaçlarda kullanılmak üzere arsa sağlanmasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onanan plan ve projelere göre halk konutu, nüve konut veya geçici misafir konutu yapılmasında,

b) İslah olunacak gecekonduların bölgeleri ile yeniden tesis edilecek önleme bölgelerinin yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik ve benzerleri gibi kamu hizmet ve tesislerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onanan projelerine göre yapılmasında veya onarılmasında,

c) Kendi bütçe imkanlarıyla karşılanamayan ve fakat bu kanun gereğince yapılması gereken tespit, harita alımı, plan ve projelendirme hizmetlerinde kullanılır.

Madde 14 – (Mülga : 23/5/2000 - 4568/5 md.)

Madde 15 – (Mülga : 23/5/2000 - 4568/5 md.)

Gecekonduların tespiti:

Madde 16 – Gecekonduların ıslah ve tasfiye bölgeleri ve bunların sınırları, belediyelerce bu kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde, her türlü imkan ve araçtan faydalanılarak tespit olunur.

Bu bölgeler içinde bulunan bütün yapılar, gerek belediyelerin ve gerekse yardımcı olabilecek diğer daire ve kurumların durum ve imkanları da gözönüne alınarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin edilecek şekil ve süreler içerisinde, mümkünse hava fotoğraflarında veya haritalarda, mümkün olmayan yerlerde ise ölçekli krokilerde gösterilir.

Bu konuda belediyelerin, mülkiye amirlerinden isteyecekleri her türlü yardımlar, imkanlar dahilinde karşılanır.

Mahalli imkanlarla karşılanamayan tespit, hava fotoğrafı alımı, kıymetlendirilmesi, harita alım ve tanzimi ve benzeri gibi teknik yardımlar hakkında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının istekleri, ilgili Bakanlık, daire ve kurumlarca, lüzumunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya belediyelerce sağlanacak fenni malzeme dışında herhangi bir karşılık aranmaksızın yerine getirilir.

Yukarıda belirtilen esaslara göre hazırlanacak hava fotoğrafları, harita ve krokiler, tespit tarihlerini de ihtiva etmek suretiyle belediye encümenlerince öncelikle müzakere edilip karara bağlandıktan sonra onaylanarak, incelenmek üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderilir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kabul edilen

ve onanarak kesinleşen bölgelere ait karar ve krokiler, belediye dairesinde ve bölge içindeki muhtarlıklarda herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur.

Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalar dışındaki gecekondu bölgelerinde bu madde gereğince yapılması gereken işlemler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülür.

Gerek gecekondu bölgelerinin, gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tespit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkanlar da gözönünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur.

Madde 17 – Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalar içindeki bütün gecekonduların ve ayrıca 16 ncı madde gereğince tespit edilen bölge ve sahalar içinde bulunan bütün yapıların sahipleri ve her ne şekilde olursa olsun bu yapılarda oturan veya bunları işyeri olarak kullananlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak örneğe uygun bir beyannameyi ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde yapının bulunduğu yer belediyesine makbuz karşılığında vermek zorundadırlar.

Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi:

Madde 18 – Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkanlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartıyla bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Plan ve programlar:

Madde 19 – Islaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahaların seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir.

Onaylanarak kesinleşen planlar belediye dairesinde herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutat vasıtalarla halka duyurulur.

Madde 20 – Islah ve tasfiye tatbikatının yapılacağı şehir ve kasabaların ve buralardaki ıslah ve tasfiye bölgelerinin program ve öncelik sırası Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur.

Belediyeler bu program ve öncelik sırasına ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tespit edilecek diğer esaslara göre kendi çalışma programlarını yapmaya ve onanmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığına göndermeye mecburdurlar.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu çalışma programlarını değiştirmeye yetkilidir.

Gecekonduların ıslah ve tasfiyesi :

Madde 21 – Belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapıлып, 16 ncı ve 17 nci maddelere göre tespit edilmiş bulunan gecekondularından konut olarak kullanılanları; içinde oturanlar 25 inci maddedeki şartları haiz oldukları takdirde;

a) **(Değişik: 16/5/2012-6306/11 md.)** Gecekondu sahibi ise, gecekonduya karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verilinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar,

b) Gecekondunun sahibi değil ise, ucuz kiralık konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar, yıktırılmaz.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/11 md.) Birinci fıkra kapsamındaki uygulamalarda, yönetmelik ile belirlenen şartlara göre nakdi yardım yapılabilir.

Birden fazla gecekonduya sahip olanların, bunlardan sadece seçecekleri bir tanesi hakkında yukarıdaki hükümler uygulanabilir. Şu kadar ki; plan ve mevzuat icaplarına göre bu yapılardan korunması mümkün olanları

varsa, bunlardan birinin seçilmesi şarttır. Diğer korunması gerekenlerden lüzumlu görülenleri, hangi amaçla kullanılmakta olursa olsun, belediyelerce takdir olunacak bedel karşılığında alınarak, lüzum ve ihtiyaca göre, sürekli veya geçici bir zaman için olduğu gibi veya değiştirilerek kullanılabilir veya kullanılmak üzere kiraya verilebilir veya satılabilir. Belediyelerce tespit edilecek veya ettirilecek bedellere, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde, umumi hükümler dahilinde hukuk mahkemelerine itiraz olunabilir.

Konuttan başka maksatlar için kullanılan gecekondulardan plan ve mevzuat icaplarına göre korunması gerekenler hakkında da bu madde hükümleri uygulanabilir.

Madde 22 – Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekondulardan, bu sahalarda için yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir. Aksi halde, bu yapıların verilen süre zarfında yıktırılması yoluna gidilir. Sahipleri tarafından yıktırılmayan yapılar, enkazı sahiplerine ait olmak üzere belediyelerce yıktırılır ve yıkım masrafı % 10 fazlasıyla ilgiliden alınır.

Madde 23 – Tek başına veya toplu olarak yapılmış olan veya gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da bu sahalarda için yapılacak imar veya ıslah planlarına veya mevzuat icaplarına göre yıkılması gereken izinsiz yapılar 21 inci madde hükümleri de göz önüne alınarak enkazı kendilerine ait olmak üzere sahipleri tarafından yıktırılır. Bundan dolayı kendilerine herhangi bir bedel verilmez. Sahiplerince yıkılmayan veya yıktırılmayan gecekondular, yıkım masrafı % 10 fazlasıyla kendilerinden alınmak üzere belediyelerce yıktırılır.

Kamu hizmet ve tesisleriyle ilgili giderlere katılma:

Madde 24 – Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinde bulunan bütün yapıların, binalı ve binasız arazi ve arsaların sahipleri, bu sahalarda belediyelerce gerek bu kanunun 12 nci maddesinde sözü geçen fondan faydalanmak suretiyle, gerekse diğer bütçe imkanları yapılacak veya yaptırılacak yol, kaldırım, kanalizasyon, su, elektrik gibi kamu hizmet ve tesisleri yapıldıktan sonra, bunlardan dolayı yapılan harcamaların tamamına, Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen şekil ve nispetlerde katılırlar. Bu Katılma payları, belediyelerce ilgililerden 10 yılda ve 10 eşit taksitte alınır.

Bu maddede sözü geçen arazi ve arsalarından özel mülkiyette bulunanlarının, başkaları tarafından gecekondu yapılmak suretiyle işgal edilmiş olan kısımları için alınması gereken katılma payları da, işgal devam ettiği sürece, gecekondu sahibinden alınır.

Tasfiye veya ıslah sebebiyle yıkılması gereken gecekonduların sahiplerinden, yıkılacak gecekondularıyla tahakkuk eden katılma paylarının yıkım gününden sonra ödenmesi gereken taksitleri alınmaz.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca lüzum görülen bazı gecekonduların ıslah bölgelerinin kamu hizmet ve tesislerine harcanmak üzere, belediyelere ikrazlar dışında Devlet bütçesinden yapılan yardımlardan dolayı, bu hizmet ve tesisler için yapılan harcamalar toplamı, bu yardım miktarını aşmamak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tespit edilecek miktar kadar düşürülerek, katılma payları buna göre hesaplanacağı gibi, belediye meclisleri de lüzum gördükleri takdirde, bu maddede sözü geçen maliyet masraflarının bir kısmını kendi bütçelerinden ödemek suretiyle indirebilirler veya yukarıda belirtilen taksit süresini 20 yılı geçmemek üzere uzatabilirler.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılacak kamu hizmet ve tesisleri için de bu madde hükümleri uygulanır.

Arsa tahsisi şart ve şekilleri:

Madde 25 – 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir.

Bu arsalarından, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler.

Her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya her hangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır.

Kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarıda sözü geçen diğer hususların esasları yönetmelikte belirtilir.

Madde 26 – (Değişik : 6/6/1984 - 3016/1 md.)

25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılır.

Arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinden yapılır.

Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir.

Şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Yardımlar ve muafiyetler :

Madde 27 – Bu kanun hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edeceklerine, imkanları nispetinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, mahalli belediyelerce veya diğer daire ve kurumlarca her türlü teknik yardım yapılır ve bunlara uzun vadeli konut kredisi verilmesi ve aynı yardım yapılması yoluna gidilir. Islahı gereken konutların tespiti işlemleri, arsa tahsisi, yeniden konut yapacaklara veya konutunu ıslah edeceklerine temin olunacak kredi veya yapılabilecek aynı ve teknik yardımların miktar, şekil ve sair şartlarına dair esaslar yönetmelikte belirtilir.

Kendilerine arsa tahsis edilenler, yönetmelikte belirtilen işlemleri, tahsis tarihinden itibaren 6 ay içinde tamamlamayı ve krediye ihtiyaçları bulunduğu ve yönetmeliğe göre gerektiği takdirde, Türkiye Emlak Kredi Bankasında kendilerine kredi tahsisini gerektirecek şekilde hesap açtırmaya mecburdurlar. Bunlardan krediye hak kazananların kredi tahsis tarihinden itibaren diğerlerinin ise, arsa tahsisi tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde konutlarını yapmaya başlamaları ve 32 nci maddeye uygun olarak önceden tespit edilen plana göre, nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır.

Bu şartlara uymayanlardan, bu kanuna göre tahsis edilmiş veya edilecek taşınmaz mallar hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın geri alınır.

Madde 28 – Bu kanun hükümleri gereğince ıslah edilecek veya yeniden inşa olunacak konutlarda kullanılacak lüzumlu orman emvali, onanlı ihtiyaç belgeleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi dikkate alınarak (6831 sayılı Orman Kanununun 33 üncü maddesi hükmü saklı kalmak şartıyla) orman idarelerince öncelikle ve maliyet bedeli üzerinden verilir.

Bunun dışında, bu gibi yapılar için yapılacak diğer malzeme yardımları ve sağlanacak sair kolaylıklar yönetmelikte belirtilir.

Madde 29 – Gerek gecekonduların tespit, ıslah tasfiye ve önlenmesi hususlarında ve gerekse ıslah olunacak gecekonduların bölgeleriyle yeniden tesis edilecek halk konutu veya nüve konut sahalarının her türlü kamu tesis ve hizmetlerinin ifasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya anılan Başkanlıkça gösterilecek lüzum ve ihtiyaca göre diğer Bakanlıkların, Devlet dairelerinin ve sair kamu kurumlarıyla kamu tüzel kişilerinin, mümkün olabilen her türlü yardımda bulunmalarına veya kendi konularına giren hizmetleri yerine getirmelerine Bakanlar Kurulunca verilecek karar üzerine, adı geçen daireler kendi asli vazifelerini, hizmet ve iş programlarını aksatmaksızın ve herhangi bir karşılık talep etmeksizin bu yardım ve hizmetleri yerine getirirler, gerekirse bütçelerinde bu maksatlar için lüzumlu ödeneği ayırırlar ve yine lüzumu halinde iş programlarını, bu hususları da göz önünde bulundurarak düzenlerler.

Bu Bakanlık, daire ve kurumlarca, yukarıda bahsi geçen yardım ve hizmetlerin, kendi imkanları dahilinde ve Bakanlar Kurulu kararı alınmaksızın yerine getirilmesi de caizdir.

Madde 30 – Gecekonduların ıslah bölgelerinde kamu tüzel kişilerine ait arazi ve arsalar üzerinde bulunan, plan ve mevzuat icaplarına göre yıkılmayıp, olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olan gecekondulara ve bu kanun hükümlerine göre yeniden tespit edilen konut sahalarında belediyelerce tahsis olunan arsalarda ilgililerince yapılacak yapılara yapı ruhsatı verilebilmesi için; ilgilinin satış vaadini, kiralandığını veya tahsis edildiğini belirten onanlı belgelerden birini ibraz etmesi şarttır.

Başka mahzur bulunmadığı takdirde ayrıca tapu senedi aranmaz.

Madde 31 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu kanundaki hizmetlerde kullanılmak üzere özel mülkiyetteki arazi ve arsaları, bunlar içinde yapı veya sair her hangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri sahipleri ile anlaşarak satınalabilir veya kamulaştırabilir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bu Başkanlığın izni ile belediyeler, gecekonduların ıslah, tasfiye ve önlenmesi maksadıyla halk konutları, nüve konutlar ve geçici olarak kullanılacak misafir konutları inşasına yetkilidir.

Bu yapılar, 3194 sayılı Kanunun 21, 23, 27, 30, 31 ve 32 nci maddelerine tabi olmadığı gibi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca belediyelere ait olan veya bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere belediyelerin mülkiyetine geçen arazi ve arsalar üzerine de yapılabilir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan veya yaptırılan konutlardan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, lüzumlu görülenleri, bu kanundaki maksatlarda kullanılmak üzere ilgili belediyelere devir ve temlik olunabilir.

Bu madde hükümlerine dayanılarak yapılan veya yaptırılan yapıların kira ve kullanma şekilleri yönetmelikte belirtilir.

Madde 32 – Bu kanunun uygulanacağı sahalarda imar ve ıslah planlarının tanzim ve onanması işlemleri ile bu sahalarda yapılacak konutların tipleri, iç ve dış ölçüleri, oda ve müştemilat durumları, mahalli şartlara göre kullanılacak malzeme cinsleri ve sair hususlara ait esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın, hazırlanacak yönetmelikte gösterilir.

Madde 33 – Bu kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşaa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Bu kanun gereğince teşekkül edecek fonlardan yapılacak sarfiyat, Artırma, Eksiltme ve İhale, Divanı Muhasebat ve Muhasebe-i Umumiye kanunlarına tabi değildir.

Bu sarfiyatın şekil ve esasları yönetmelikte belirtilir.

Tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi:

Madde 34 – (**Değişik birinci fıkra: 2/3/1988 - 3414/4 md.**) Bu Kanun hükümlerine göre belediyelere tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde:

- a) Devir ve temlik olunamaz.
- b) Rehin, ve diğer aynı haklarla takyid edilemez.
- c) Satış vadi sözleşmesine konu teşkil edemez.
- d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz.
- e) Haczedilemez ve işgal olunamaz.

Ancak, (e) fıkrası hükmü mahfuz kalmak şartıyla, ölüm, emeklilik, görev nakli ve Türkiye Emlak Kredi Bankasının veya konut kredisi veren diğer kuruluşların ipotekli alacaklarından dolayı yapılacak satış ve işlemler bu kayıtlara bağlı değildir.

(Ek: 2/3/1988 - 3414/4. md.) 27 nci maddedeki inşaat yapımına ait süreler saklı kalmak şartıyla, 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde, takyitlerin tamamı kalkar. Bu şekilde yapılacak devir, temlik ve satışlarda 33 üncü maddedeki muafiyetler uygulanmaz.

Bu kanundan doğan ipotekli alacaklar dolayısıyla yapılacak satışlardan elde edilen bedelden, bu kanunla ilgili borçları kesildikten ve arsa bu kanuna aykırı olmamak şartıyla, belediyeden ve bankadan izin alarak, masrafını tamamen kendisi karşılamak suretiyle ek olarak yaptığı yapı ve tesisler için harcadığı para ilgisine verildikten sonra, artan 14 üncü maddede sözü geçen fona yatırılır. Satış bedelinin bu fıkra gereğince ilgiliye verilen kısmı, diğer borçları sebebiyle de hacz edilebilir.

Belediye sınırları ve mücavir sahalarda dışında uygulama :

Madde 35 – Belediye sınırları ve mücavir sahalarda bulunmakla beraber, Hazineye özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarla Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca lüzumlu görülüp, Bakanlar Kurulunca kararlaştırılanları hakkında da bu kanun hükümleri uygulanır.

Bu gibi yerlerde, bu kanunla belediyelere verilmiş olan görev ve yetkiler, İçişleri Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından birlikte tespit edilecek yakın belediyelerden birisine verilebilir.

Yönetmeliklerin hazırlanması:

Madde 36 – Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; bu kanunda sözü geçen yönetmelikleri, ilgili Bakanlıkların mütalaasını almak suretiyle, (...) hazırlamakla görevlidir.

Ceza hükümleri:

Madde 37 – (**Değişik birinci fıkra: 23/1/2008-5728/318 md.**) Bu Kanun hükümlerinden faydalanmak amacıyla yalan beyanda bulunan veya hakikate aykırı beyanname verenler ile bu Kanunun yayımından sonra belediye sınırları içinde veya dışında belediyelere, Hazineye, özel idarelere veya katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar üzerinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde izinsiz yapı yapanlar, yaptırımlar, bu gibi yapıları satanlar, bağışlayanlar, rehin edenler veya diğer şekillerde devredenler ve bilerek devir ve satın alanlar, Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışında ki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında ise arsa sahibinin mülkiyet durumlarını vesikalandırmaları şartıyla yazılı müracaatları halinde bu madde hükümleri uygulanır.

Bu kanun hükümlerine aykırı olarak işgalde bulunanlarla oturma hakkını kaybedenler, ilgili belediyelere 6126 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tahliye ettirilirlir.

Birinci ve ikinci fıkra uyarınca hüküm giyenler, bu kanundan bir daha faydalandırılmazlar ve borçları muacceliyet kesbeder.

(Değişik beşinci fıkra: 23/1/2008-5728/318 md.) 17 nci maddede sözü geçen beyannameyi, haklı bir sebebe dayanmaksızın, zamanında vermeyenlere mahallî mülkî amir tarafından ikiyüz Türk Lirası idarî para cezası verilir.

Madde 38 –(Mülga:23/1/2008-5728/578 md.)

Çeşitli hükümler:

Madde 39 – Bu kanunun Türkiye Emlak Kredi Bankasına tahmil ettiği vazifelerin ifasına karşılık olmak üzere adı geçen bankaya herhangi bir ücret ödenmez.

Madde 40 – Bu kanun gereğince yapılan kamulaştırmalarda 6830 sayılı İstimlak Kanununun 23 üncü maddesi uygulanmaz.

Madde 41 – Bu kanunun uygulanması gereken yerlerde, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Yürürlükten kaldırılan kanunlar:

Madde 42 – 6188, 7367, 5/9/1963 tarih ve 327 sayılı kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Ek Madde 1 – (Ek: 3/5/1985 - KHK. 247/4 md; Aynen Kabul: 2/3/1988 - 3414/5 md.)

775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yapılan hak sahipliği tespit işleminde beyan esası dikkate alınır.

Ek Madde 2 – 3- (2/3/1988 – 3414 sayılı Kanunun 1 ve 2 nci maddesi olup, madde numarası teselsül ettirilmiş bu maddeler İşlenemeyen Hükümler bölümünde korunmaktadır.)

Taşınmazların devri

Ek Madde 4 – (Ek: 22/3/2007-5609/2 md.)

189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir.

Birinci fıkra uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri ve tescili gerçekleştirilen mallar ile 23/5/2000 tarihli ve 4568 sayılı Kanunun 6 nci maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen Gecekondu Fonu kaynaklarının 775 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kullanılması esastır.

Ek Madde 5 – (Ek: 22/3/2007-5609/2 md.)

Bu Kanuna ekli (I) Sayılı Listede yer alan kadrolar ihdas edilerek, 190 sayılı Kanun Hükümünde Kararnamenin eki (III) Sayılı Cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.

Geçici maddeler:

Geçici Madde 1 – Belediyelerce tespit ve kabul edilip, İmar ve İskan Bakanlığınca uygun görülen gecekondu ıslah ve tasfiye bölgelerinde, bu kanunun yayımı tarihinden önce kendilerine veya sahiplerinin kanunen muteber muvafakatleri alınmak suretiyle özel veya tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yaptırılmış olup da, sadece bir ailenin oturmasına mahsus ve konut olarak kullanılan izinsiz yapıların sahipleri ve içinde oturanlar da, 25 inci maddedeki şartları haiz bulunmaları halinde, bu kanun hükümlerinden faydalandırılırlar.

Bu maddenin kapsamına giren ve tapuda ortak mülkiyet esaslarına göre kayıtlı bulunan arazi ve arsalar üzerindeki yapılardan, hissedarlarına ait oldukları tespit edilenlerden, bu bölgenin şartlarına, plan ve yönetmelik esaslarına uygun olarak ifrazı kabil olanlar, belediye encümeni kararıyla ve o yapıya sahip olanların isteğiyle müstakil parsel olarak, yapı malikinin veya maliklerinin adına tescil edilir.

Geçici Madde 2 – Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce, kendisine ait olmayan ve bu kanun mucibince belediyelerin mülkiyetine geçecek olan veya esasen belediyelere ait bulunan arazi ve arsalar üzerinde, bağ, bahçe ve meyvalık yetiştirmiş olanların bu tesis yerleri imar planına uymadığı takdirde, muhtesatının belediyece takdir edilecek bedelleri ödenerek, ilgileri kesilir.

İlgililer takdir olunan bedele karşı 21 inci maddede belirtildiği şekilde itirazda bulunabilirler.

Geçici Madde 3 – Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce gecekonduların ıslah, tasfiye ve önlenmesi ve konut yapımı amaçlarıyla İmar ve İskan Bakanlığınca yapılmış ve yapılmakta olan kamulaştırma, yapı ve diğer uygulama işlerinde de bu kanun hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 4 – 6188 sayılı Kanundan doğan müstesna haklar ve yükümlülükler saklıdır.

Geçici Madde 5 – Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapıp 16 ve 17 nci maddelere göre tespit edilmiş bulunan gecekonduların konut olarak kullanılanlarından imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması gerekenlere, 30 uncu madde gereğince gecekondusunu tamir ve ıslah ettiği takdirde, yapılacak imar planlarına ve hazırlanacak parselasyona uygun olarak, bedeli mukabilinde tapuları verilir.

Bu madde hükümlerinden faydalanacakların 25 inci maddedeki şartları haiz olmaları gerekir. Birden fazla gecekonduya sahip olanlar, bunlardan sadece seçecekleri bir tanesi için yukarıdaki hükümlerden faydalanabilirler.

Geçici Madde 6 – (Ek: 6/5/1976 - 1990/2 md.)

12 nci madde ile teşkil edilmiş bulunan Fon'a 1/3/1976 gününden önce, adı geçen maddenin (c) bendi gereğince belediye bütçesinden intikal eden ödenekten henüz harcanmamış olanları, belediye meclisi kararı ile ve belediyenin diğer hizmetlerinde kullanılmak üzere fon'dan geri alınabilir.

Geçici Madde 7 – (Ek: 6/5/1976 - 1990/2 md.)

12 nci maddenin (c) bendi gereğince belediye bütçelerinden fon'a aktarılması gerekli görülen ödenekleri intikal ettirememiş belediyeler hakkında herhangi bir işlem yapılmaz.

Ayrıca, Gecekondu Kanununun çeşitli maddelerinde sözü geçen yükümlülükleri 1/3/1976 gününe kadar yerine getirememiş olan Belediye sorumluları hakkında ceza hükümleri uygulanmaz.

Geçici Madde 8 – (Ek: 6/5/1976 - 1990/2 md.)

Belediyelere ait olan veya Gecekondu Kanunu uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde 1/3/1976 gününden önce yapıldıkları tespit edilen gecekondular hakkında da sözü geçen Kanunun 21 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Bu gecekondulardan haklarında yıkım kararı alınmış ve fakat bu karar henüz yerine getirilmemiş olanlarının yıkımı durdurulur.

Haklarındaki yıkım kararları daha önce yerine getirilmiş bulunan gecekondu sahipleri, bundan dolayı herhangi bir hak talep edemezler.

Bu madde kapsamına giren gecekondular hakkında 775 sayılı Gecekondu Kanununun ilgili diğer bütün hükümleri uygulanır.

Devir ile ilgili geçiş hükümleri

Geçici Madde 9 –(Ek: 22/3/2007-5609/2 md.)

Hizmet binaları ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere, 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca tahsis edilmiş Hazine taşınmazları ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

Bu Kanun hükümleri uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca başlatılmış veya planlanmış iş ve işlemler; bu işlere ilişkin her türlü hak, yetki ve görevler, alacak, borç ve mükellefiyetler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca başlatılmış veya planlanmış işleri yürütmeye, bu konuda yeni işler yapmaya, gerekli görülenleri belediyelere devretmeye veya tasfiye etmeye yetkilidir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu Kanunun uygulanmasından dolayı Bayındırlık ve İskân Bakanlığının taraf olduğu işlemlerde ve sözleşmelerde taraf olur ve bu Bakanlık leh ve aleyhine açılmış ve bu maddenin yürürlüğe girmesinden önceki bu Bakanlık iş ve işlemleri sebebiyle açılacak olan davalarda ve icra takiplerinde kendiliğinden taraf sıfatını kazanır.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Bayındırlık ve İskân Bakanlığı merkez teşkilâtında 775 sayılı Kanunun uygulanması ile ilgili iş ve işlemleri yürüten birimde tahsis edilmiş kadrolarda bulunan personelden (1) Daire Başkanı, (1) Mühendis, (2) Şehir Plancısı, (5) Tekniker, (3) Teknisyen, (1) Teknik Ressam ve (1) Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni, ek 5 inci madde ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ihdas edilen kadrolardan durumlarına uygun olanlara bir ay içinde atanırlar ve atama işlemleri yapılmaya kadar eski kadrolarına ait aylık,

ek gösterge, her türlü zam ve tazminatlar ile diğer malî haklarını almaya devam ederler. Söz konusu personelin, atandıkları yeni kadroların aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatlar ile diğer malî hakları toplamının net tutarının, eski kadrolarına bağlı olarak en son ayda aldıkları aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatlar ile diğer malî hakları toplamının net tutarından az olması halinde aradaki fark, farklılık giderilinceye kadar, atandıkları kadrolarda kaldıkları sürece herhangi bir kesintiye tâbi tutulmaksızın tazminat olarak ödenir.

Yürürlük maddeleri:

Madde 43 – Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 44 – Bu kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Ek 3. 2981 sayılı yasa

İMAR AFFI KANUNU

Kanun Numarası : 2981

Kabul Tarihi : 24/2/1984

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve İstisnalar

Amaç:

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir,

Kapsam:

Madde 2 – Bu Kanun; imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar,
- 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 103 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar,
- (b) bendi dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar.

İstisnalar:

Madde 3 – İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Esaslar

Tasnif:

Madde 4 – İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondular, tabii tutulacakları işleme göre aşağıdaki gibi tasnif edilir:

- Muhafaza edilecekler,
 - İslah edilerek muhafaza edilecekler,
 - Bu Kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,
- Bu Kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu Kanundaki mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir.

Görevli idarelerce alınacak tedbirler:

Madde 5 – Valilik, belediye ve diğer ilgili kuruluşlarca; her tür ve ölçekte imar planlarının ve uygulamalarının vatandaşların inşaat işlemlerini güçleştirmeyecek, düzensiz uygulamalara zorlamayacak şekilde ve zamanında yapılmasına; ayrıca ruhsat verme işlemlerinde müracaatların birikmesine ve gecikmesine sebep olan engellerin kaldırılmasına, işlemlerin süratle yürütülmesine dair gerekli tertip ve tedbirler alınır.

Eski eserler ile koruma alanları ve SİT bölgelerinin yeniden değerlendirilmesi:

Madde 6 – Şimdiye kadar karar verilmiş eski eserler ile bunların koruma alanları ve SİT bölgelerine ilişkin kararlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere en geç 2 yıl içinde yeniden Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenir ve ilan edilir.

İKİNCİ KISIM

Uygulama Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Müracaat İşleri

Madde 7 – İmar mevzuatına aykırı yapılar ve gecekondular için yapının bulunduğu yerin valilik veya belediyelerine aşağıdaki esaslara göre müracaat edilir.

Bu Kanun kapsamına giren bütün yapılardan tek maliki olanların sahibi, apartmanların müteahhitleri veya yöneticileri veya kat maliklerinin herhangi biri veya bunların vekilleri form dilekçe ile Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyelere; Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise valiliğe bizzat müracaat ederler.

Müracaat iadeli taahhütlü olarak posta ile de yapılabilir. Posta ile yapılan müracaatlarda dilekçenin postaya verildiği tarih müracaat tarihi sayılır.

Müracaat; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip, valilik ve belediyelerce; dış temsilcilikler için de Dışişleri Bakanlığınca çoğaltılacak form dilekçe ile yapılır. Form dilekçeye Madde 8'de belirlenen tespit ve değerlendirme belgeleri eklenir.

Müracaat; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç 6 ay içinde yapılır. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte yurt dışında çalışan işçiler ile daimi görevde bulunanlar ve görevi yurt dışında üç aydan fazla devam edenler için müracaat süresi 12 aydır. Üzerinde yapı yapılmak suretiyle arsa ve arazisi, tecavüz veya işgal edilen malikler de ilgili idarelere yardımcı olmak üzere arazi ve arsalarının ada ve parselini, tecavüz ve işgallerin zaman ve miktarı hakkındaki mevcut bilgileri havi bir form dilekçe ile müracaat masrafını ödmeden müracaat edebilirler.

16/3/1983 tarihli ve 2805 sayılı Kanun gereğince yapılmış olan müracaat işlemleri ayrıca bir ücret alınmadan geçerli olup, hak sahipleri bu Kanuna göre istenilecek belgeleri dosyalarına ilave ederler.

Ancak yeni yapılacak müracaatlar için belediye veya il özel idareler hesabına milli bir bankaya 2.000 TL. müracaat masrafı olarak yatırılır. Banka şubesi bulunmayan belediyelerde bu bedel belediyeye yatırılır.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/1 md.) Süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat etmeyen kişilere ait yapıların belediye veya valiliklerce, elektrik, su, kaçak inşaat zaptı veya benzeri kayıtlar veya haritadan incelenerek, ayrıca mahallinde araştırılarak tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlanır. Ancak bu gibi hallerde 18 inci maddeye göre alınacak harçlar ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilecek harç beş kat ve peşin alınır.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/1 md.) Süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat eden fakat 2981 sayılı Kanuna göre kurulan yeminli özel teknik bürolara başvurmayan kişilere ait yapıların belediye veya valilikçe tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlanır. Ancak bu gibi hallerde 18 inci maddeye göre alınacak harçlar ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilecek harç iki kat peşin alınır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/1 md.) 2981 sayılı Kanuna göre kurulan yeminli özel teknik bürolar, kendilerine intikal eden müracaatlara ilişkin tespit ve değerlendirme işlemlerine ait dosyaları en geç 7 Eylül 1987 tarihine kadar tamamlayarak sonuçlandırması için belediye, hazine, özel idare veya vakıflar idaresine teslim etmekle ve bu idareler de, kendilerine intikal eden dosyaları, intikal tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde sonuçlandırmakla görevli ve sorumludurlar.

Yukarıda belirtilen müracaatların usulüne uygun yapılmasını temin için valilik veya belediyelerce yeterli bürolar kurulur ve gerekli her türlü tertip ve tedbirler alınır.

İKİNCİ BÖLÜM

Çeşitli İşlemler ve Tapu Verme

Tespit ve değerlendirme işlemleri:

Madde 8 – İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondular için tespit işlemlerinde; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik veya belediyelerce bastırılacak standart form kullanılır.

(Değişik : 22/5/1986 - 3290/2 md.) Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dahildir.

Tespit formları düzenlenerek başvuru formlarına tespit belgesi olarak eklenir.

(Değişik : 18/5/1987 - 3366/2 md.) Değerlendirme belgesi, 4 üncü maddede bahsi geçen tasnif durumunu, yapının bu Kanunun 18 inci maddesine göre hesaplanacak bina inşaat ve iskan harcını ve bu Kanuna göre hesaplanacak munzam harcını, fenni sorumluluğu üstlenilmiş röleve planını, Kanuna göre belirlenen otopark bedelini, kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılmış yapılar için bu Kanunda belirtilen esaslara göre tespit edilecek arsa bedelini ihtiva edecek şekilde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış formun doldurulmasıyla elde edilir.

Tespit ve değerlendirme belgeleri müracaat sahibince yeminli özel teknik bürolara doldurtulur. Bu büroların kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve ücret tarifeleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren (1) ay içinde hazırlanacak yönetmelikle tespit edilir.

16/3/1983 tarihli 2805 sayılı Kanun gereğince başvurmuş bulunan müracaat sahipleri, tespit ve değerlendirme belgelerini yeminli özel teknik bürolara hazırlatarak daha önceki müracaat formlarına eklerler.

Uygulama işlemleri:

Madde 9 – **(Değişik : 22/5/1986 - 3290/3 md.)**

a) Müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise;

1. Yapı, korunacak durumda ise, müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle hemen,

2. Yapı, ıslah edilerek korunacak durumda ise, ıslah edildikten sonra hemen,

Yapı ruhsatı veya kullanma izni verilir.

Daha önce, imar mevzuatına aykırı olarak ruhsat verilip de, bu ruhsata ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla, her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için, tehlike arz edenler ve 14 üncü madde kapsamında kalanlar hariç, daha önce verilen ruhsat ve kullanma izinleri kazanılmış hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca harç ve para cezası alınmaz. Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskan bu Kanun kapsamında olup, ruhsatlı ve iskanlı yapılar sayılır. Yalnız konutlar hariç, iş yeri, imalathane ve fabrikalar bu Kanuna göre hesap edilecek bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk edecek harcı ödemek zorundadır.

Ruhsat alınarak inşaatına başlanmış, ancak ruhsat ve eklerine aykırı olması nedeniyle mühürlenerek (5) yıllık ruhsat müddeti içinde tamamlanmamış yapılara, binanın biten kısımları için, fenni sorumluluğu üstlenmiş röleve planı esas alınarak imar planındaki gabarisine göre yeniden ruhsat verilmek suretiyle yapının tamamlanmasına izin verilir.

b) Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondular (a) fıkrasındaki hükümlere tabi olup, arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde on iki eşit taksitle, bu Kanun hükümlerince çıkarılacak Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir. Ancak, Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondulardan alınan arsa bedelinin % 60'ı Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresindeki Akar Toprak Fonuna, % 40'ı da bu Kanunun fon hesabına yatırılır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) 775 sayılı Gecekondular Kanununa göre sağlanan ve bu Kanun uygulamasında kullanılan arazilerin arsa bedelleri de, Kanun uyarınca kurulan ilgili fon hesabına yatırılır. Tahakkuk ettirilmiş, ancak henüz tahsil edilmemiş olanlar için de bu hüküm uyarınca işlem yapılır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) 775 sayılı Gecekondular Kanununa göre sağlanan veya Gecekondular Kanununa Bölgelemlerinde olup da, hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir. Daha önce bedeli tamamen ödenen arsa veya konutlar, satış veya devri yapılanlar adına valilik veya belediyelerin talebi üzerine tapuda tescil edilir. Bedelin ödenmeyen kısmı için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) Bedelden ödeme yapılmamış ise, 775 sayılı Gecekondular Kanununun 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı Kanunla değişik 26 ncı maddesi uyarınca tespit edilecek bedel tahsil edilmek suretiyle yeni sahibi adına tapuya tescil edilir.

Arsa tahsis edilecek kişilere 400 m2'den fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaz. Bu gibi fazlalıklar öncelikle ıslah imar planlarına göre değerlendirilir. ıslah imar planına göre başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar, rayiç değer üzerinden tahsis yapılan gecekondular sahibine devir ve adına tescil edilir.

c) Başkasının arsa veya arazisi üzerine yapılmış gecekondular hakkında aşağıdaki hükümler uygulanır:

Arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu Kanundan yararlanmak için süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gecekondular sahibine devir, temlik ve adına tescil edilir

Arsa veya arazi sahibi, yerinin gecekondular sahibine devrini isterse müracaatı üzerine, mahkemece rayiç değer takdirini yaptırılarak bedelin ödenmesini talep edebilir. Gecekondular sahibi bu bedeli peşin veya anlaşmaları halinde taksitle öderse adına devir ve tescil yapılır. Gecekondular sahibi ödemeye yanaşmaz ise, arsa veya arazi sahibi Türk Medeni Kanununun 649 uncu maddesinin son fıkrası gereğince işlem yapılmasını mahkemeden isteyebilir.

(Değişik üç ve dördüncü fıkralar: 18/5/1987 - 3366/3 md.):

Lüzum görülen hallerde, yukarıdaki fıkraların uygulanması beklenilmeksizin, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan arsa veya araziler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise valiliklerce kamulaştırılır. Kamulaştırılması kararlaştırılan ve sınırı belirlenen arsa veya araziler üzerinde bulunan gecekonduların işgal ettiği alan dikkate alınarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilen bedel, gecekondular sahiplerinden tahsil edilir. Gerektiğinde, kamulaştırma bedeli sonradan gecekondular sahiplerinden tahsil edilip iade edilmek üzere, Toplu Konut Fonu, belediye veya valilik kaynaklarından da karşılanabilir.

Kamulaştırma işleminin sonuçlandırılmasından sonra, gecekondü sahibinden tahsil edilen arsa bedeli, ıslah imar planına göre yapılacak parselasyon planı sonucu oluşacak parsellerin miktarına, kanunun 10 uncu maddesinin (c) bendine göre belirlenen düzenleme ortaklık payı oranı da eklenmek suretiyle belirlenir. Arsa bedelinin eksik veya fazla olması durumuna göre gerekli mahsup işlemi yapılır.

Tapu verme

Madde 10 – (Değişik : 22/5/1986 - 3290/4 md.)

a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondü sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine “Tapu Tahsis Belgesi” verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/4 md.) Ancak ıslah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.

b) Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

1. Henüz kadaströ yapılmamış yerlerde, kadaströ müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,

2. Kadaströ veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadaströ müdürlüklerince kullanılarak,

Islah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın: onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadaströ ve Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır.

(Ek: 18/5/1987 - 3366/4 md.) Belediye, hazine, özel idare veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekondü yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondü hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir.

Hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapuları resen iptal edilir.

c) İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadaströ müdürlüklerince de kullanılır.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler 11/6/1945 tarih ve 4753, 19/7/1943 tarih ve 4486 sayılı Kanunlar, 775 sayılı Gecekondü Kanunundaki hükümler dahil, uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem Medeni Kanunun 927 nci maddesine göre hak sahibine bildirilir. Islah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu belediye veya valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir.

Üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. Islah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsil edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir.

İslah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerlendirme Esasları

Muhafazası mümkün yapılara ruhsat ve kullanma izni verilmesi:

Madde 11 – Değerlendirmelerle aynen veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan yapılardan, komşu parselde çıkımlar da dahil tecavüzlü olarak yapılanlara, tecavüze uğrayan arsa ve arazi sahibi ile anlaşmalarını belgelemek ve tapu işlemlerini tamamlamak kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir. Tarafların anlaşması mümkün olmadığında yargı yoluna başvurulur.

İslah edilerek muhafaza edilecek yapılar:

Madde 12 – a) Emlak sahibinin beyanına göre değerlendirme sonucu kendi parseli içinde olan imar mevzuatına aykırı yapıların; yola veya imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya 14 (g) maddede belirtilen karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları, yapının tecavüzlü durumları giderildikten ve ayrıca komşu parselde tecavüzü olanların taraflar arasında anlaşma sağlanarak gerekli işlemleri tamamlandıktan sonra belirtilen durumlarına göre muhafazalarına karar verilir.

b) Kıyı tanımına giren yerlerde ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan diğer yerlerde; kişilere veya özel hukuk tüzelkişilerine ait olan liman, iskele, rıhtım, balıkçı barınağı ve dayanma duvarlarında valilik veya belediyelerce muhafazasında milli ekonomiye katkısı veya kamu yararı olduğu kararlaştırılan Sanayi ve Turizm tesislerinin bulunduğu arsa ve araziler Maliye Bakanlığınca kullananlara ve tesis sahiplerine kiraya verilebilir.

c) İmar yoluna tecavüzlü yapılara, imar yolunun uygulanmasının 5 yıl içinde gerçekleşmeyeceğine belediye encümenince karar verilmesi halinde belediye encümeni kararıyla 5 yıllık geçici ruhsat verilir. 5 yıl sonunda imar yolunun uygulamasına geçilmeyeceğine belediye encümenince karar verildiği takdirde 5 yıllık geçici ruhsat tekrarlanır.

d) **(Ek: 22/5/1986 - 3290/5 md.)** Yapıların, bu Kanunda belirtilen tecavüzlü durumları veya aykırı kısımları, tebliğ tarihinden itibaren (6) ay içinde yapı sahiplerince giderilir.

Bu süre içerisinde ıslah işlemleri sahiplerince yerine getirilmeyen yapıların tecavüzlü durumları veya aykırılıkları ilgili mevzuat hükümlerine göre belediyeler veya valiliklerce giderilir.

Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular:

Madde 13 – Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular hakkında aşağıdaki uygulamalar yapılır.

a) **(Değişik: 22/5/1986 - 3290/6 md.)** Bu Kanun gereğince arsa tahsis edilecek kimselerin; kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya bir eve veya apartmanın bağımsız bir bölümüne veya bir bölümü iş yeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmaması gerekir.

b) **(Değişik: 22/5/1986 - 3290/6 md.)** Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde, ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edilir. Gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondular ıslah veya önleme bölgesinde başka bir arsa veya hisse verilir. Tahsis edilen arsa veya hissenin bedeli 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kanun veya 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı Kanuna göre tespit edilir.

(Ek fıkralar: 18/5/1987 - 3366/5 md.):

14 üncü maddenin a, b, c, d, e, g, h ve i bentleri kapsamında kalmaları nedeniyle, buldukları yerde korunamayan gecekondular sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlarına, bir gecekondular önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planları içinde meydana gelen boş imar parselleri müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verilir. Bu gibi hallerde gecekondular sahibine ayrıca enkaz bedeli bu Kanunla kurulan fondan belediye veya valilikçe ödenir.

İslah imar planları sonucu, bu Kanun kapsamında kalan gecekondular hak sahiplerine yapılan tahsis işlemlerinden sonra arta kalan belediye veya valiliğe ait boş imar parselleri arsa bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilerek, 775 sayılı Gecekondular Kanunu uyarınca belirlenen hak sahiplerine valilik veya belediyelerce tahsis edilir.

c) **(Değişik: 22/5/1986 - 3290/6 md.)**İslah imar planları belediye veya valiliklerce mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak ve yapılanma şartları da belirlenerek yapılır veya belediye veya valiliklerce Yeminli Özel Teknik Bürolara yaptırılır. En geç (1) ay içinde belediye meclislerince kabul edilenler belediye meclislerince, büyük şehir yönetiminde ilçe belediye meclislerince Kabul edilenler ilçe belediye meclislerince, il idare

kurullarınca kabul edilenler valilikçe tasdik edilerek yürürlüğe girer. Bu planların tescili de (1) ay içinde ivedilik ve öncelikle yapılır.

İmar planı olan yerlerde mevcut imar planları gerektiği takdirde ıslah imar planları şeklinde yeniden düzenlenir.

d) Daha önce gecekonduları yıkılanlar bu Kanunun uygulanmasında hiçbir hak talep edemezler.

Bu Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar:

Madde 14 – Aşağıdaki durumlara uyan yapılar bu Kanun hükümlerinden yararlanamazlar:

a) Her ölçekte imar planında başka maksatla tahsis edilmiş alanlardaki sınıai kuruluşlara ait olmayan tehlikeli madde depoları ile imar planında tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerde bu depolar dışındaki her türlü ruhsatsız yapılar,

b) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsissiz olarak Milli Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde inşa edilen yapılardan;bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden itibaren 1 yıl içinde askeri makamlardan muhafazası için izin alınamayan yapılar,

c) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan “Turizm Alanlarında” ve “Turizm Merkezlerinde” imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş veya inşası devam eden ancak bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde yürürlükteki çeşitli ölçekli imar planlarıyla getirilmiş bulunan kararlara uygun hale getirilmeyen yapılar,

d) 5 Haziran 1945 tarih ve 4749 sayılı Kanunla onaylanmış bulunan Sivil Havacılık Anlaşması'nın 14 sayılı teknik mania esaslarına uymayan ve havaalanları civarında uygulanmak üzere 7 Ağustos 1978 tarih ve 7/16130 sayılı Kararnameye göre, Ulaştırma Bakanlığınca 1/1000 ölçekli harita üzerinde sınırları belirlenecek saha içinde bulunup da yapımçı veya yapı sahibine yapılan tebliğden itibaren 1 yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilmeyen yapılar,

e) İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi sathı da bulunan su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı ve içme ve kullanma suyu temin edilen yeraltı su kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içerisindeki yapılar,

f) **(Değişik: 22/5/1986 - 3290/7 md.)** 10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve (...) ⁽¹⁾ Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar,

g) Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla kamulaştırma sınırına 10 m.'den daha yakın olan ve konut dışı maksatlarla kullanılan yapılar, (Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde mal sahiplerine tebliğ edilmesinden en geç on sekiz ay içinde tecavüz durumları giderilmeyen yapılar bu Kanunun 4 üncü maddesinin (c) bendi kapsamına girer.)

h) TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla demiryolu güzergahları üzerinde TCDD Genel Müdürlüğünün izni alınmadan yapılan yapılar,

i) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya hukuk tüzel kişilerine ait yapılar.

Yapı ruhsatı ve kullanma izni belgeleri:

Madde 15 – Kullanılan veya kullanılmaya hazır duruma getirilmiş yapılara, ruhsat ve kullanma izni, müracaat sahibine, 8 inci maddede istenen evrakların tamamlanması halinde hemen verilir. Bilahare bunların doğruluğu valilik ve belediyelerce kontrol edilir.

(Ek: 22/5/1986 - 3290/8 md.) Temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresindeki arsa veya araziler üzerine inşaatına bu Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmış gecekondular ile kendi arsa veya arazisi üzerinde imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapı ya da yapı bölümlerinin kendi katı içinde tamamlanması için “ruhsat” ve bitimini tevsikan da “kullanma izni belgesi” düzenlenir. Kat kolonları dökülmüş olan binalar da aynı hükme tabidir.

Kat mülkiyeti tesisi:

Madde 16 – Bu Kanunun uygulama alanına giren yapılarda kat mülkiyetine geçişte, bu Kanunun 8 inci maddesindeki belgelere dayanılır. Kat mülkiyeti kurulmasında ortak maliklerden birinin talebi ile yetinilir.

Diğer ortaklar bu işleme itiraz edemeyecekleri gibi binanın giderlerine katılmaktan ve yönetim planı yapmaktan kaçınmazlar. Kaçınmaları halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun hakimim müdahalesini gerektiren 33 üncü maddesi hükmü uygulanır.

Arsa payına bağlanmamış ve imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş bağımsız bölümlerde, arsanın tamamı için beyan edilen değerden, bu bağımsız bölüm için tespit edilecek değer oranı, diğer kat maliklerinin

arsa payları oranında kendilerine peşin veya en geç 1 yıl içerisinde ödenmesi halinde yapı yeniden kat mülkiyetine dönüştürülür.

Arsa bedeli için ödenmesi gereken miktarda alacaklılar kanuni ipotek hakkını kullanabilirler.

(Ek: 22/5/1986 - 3290/9 md.) Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda bu Kanundan istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış ise, arsa payına bağlanmamış bağımsız bölüm sahibi, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi gereğince kat maliklerinin ittifakını sağlayamıyorsa, bu Kanuna göre bağımsız bölümüne ait tasdik edilmiş yapı ruhsatı ve kullanma izni belgesi ile arsa payına karşılık hesap edilen değeri, hak sahibi kat malikleri adına bir milli bankaya bloke ettikten sonra sulh mahkemesinden kendisine ait bağımsız bölüm için arsa payı ayrılarak tescilini ister. Mahkeme, mevcut belgelere dayanarak diğer kat maliklerinin muafakatını aramaksızın arsa payını tespit ederek ilave bağımsız bölümün tesciline karar verir. Tescil ilamı gereğince her kat malikinin arsa paylarında resen düzeltme yapılır. Daha önce düzenlenmiş yönetim planı ve diğer belgeler yeni bağımsız bölüm malikini de bağlar. Bu işlemlerden sadece bağımsız bölümün kayıtlı değeri üzerinden tapu tashih harcı alınır.

Duyuru işlemleri:

Madde17 - İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondulara ait değerlendirme sonuçları değerlendirme işlemleri tamamlandıkça valilik veya belediyelerce umumi mahallere asılır ve bu belgelerin birer örneği mahalle veya köy muhtarlıklarına verilir.

Ayrıca 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalmaksızın; güvenlik kuvvetleri vasıtasıyla da mal sahibine veya binayı yapana veya fenni mesullerine tebliğ edilir. Güvenlik kuvvetlerince yapılacak tebligat 15 gün içinde tamamlanır. Tebliğin bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde yapı mahallinde görülebilecek bir yere on beş gün müddetle asılır ve bu durum bir zabıta tevsik edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Mali Hükümler

Harçlar, arsa bedelleri, paylar: ⁽¹⁾

Madde 18 – a) Harçlar;

İmar mevzuatına aykırı yapı hangi seviyede olursa olsun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar mevzuatına veya ruhsatlı ise ruhsat ve eklerine, aykırılık şekline ve derecesine bağlı olarak iki kat bina inşaat harcı alınır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise söz konusu harcın yarısı alınır.

(Değişik: 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bir kat ve bir bağımsız bölümden oluşan gecekondulara ekli cetvele göre harç tahakkuk ettirilemez ve alınmaz.

Söz konusu yapının tamamı ruhsatsız ise bütün maliklerin hisseleri oranında, ruhsatlı olup da, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan veya kullanılan bölümlerde ise, kazanılan veya kullanılan bölümlerin sahipleri adına kazanılan alan miktarı kadar ekli cetvele göre tahakkuk eden harç ayrıca alınır.

b) (Değişik: 22/5/1986 - 3290/10 md.) Arsa bedelleri;

Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak belediye veya valiliklerce gerekli görüldüğü takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedel tespiti yaptırılır.

Beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az değilse beyan edilen bedel; şayet beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3'ünden az ise tespit edilen bedel esas alınır.

c) (Değişik: 22/5/1986 - 3290/10 md.) Düzenleme ortaklık payı;

İslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

d) (Değişik: 22/5/1986 - 3290/10 md.) Bu Kanun kapsamında kalan gecekondulara, ecrimisil ve arsa kullanım bedeli tahakkuk ettirilmez ve alınmaz. Tahakkuk ettirilen veya tahakkuk ettirilip tahsil edilen ecrimisiller ve arsa kullanım bedeli, arsa bedeline dönüşür.

e) Birinci ve İkinci fıkralar Mülga : 18/5/1987 - 3366/6 md.)

(Ek fıkralar: 18/5/1987 - 3366/6 md.)

Kanun kapsamında, kalan yapıların otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması halinde, Bölgeleme esasına göre belirlenecek otopark bedelinin 1/4'i tahsil edilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan kanun kapsamındaki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı bedeller, belediyeler, büyükşehirlerde ilçe belediyelerince oluşturulacak fon hesabına; belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan Kanun kapsamındaki gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılardan alınacak arsa bedelleri, harçlar ve düzenleme ortaklık payı karşılığı bedeller, valilikler emrinde kullanılmak üzere oluşturulan fon hesabına yatırılır. Bu kanun uyarınca belediyeler ve valilikler emrinde kurulan fonlardan yapılacak harcamalar Muhasebe-i Umumiye Kanununa, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa ve 832 sayılı Sayıştay Kanununa tabi değildir.

Fon hesabının gelirleri, Kanunun kapsadığı ve öngördüğü amaçların süratli bir şekilde gerçekleşmesi için kullanılır. İta amiri vali veya belediye başkanıdır.

Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten evvel, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonduların arsa bedelleri ile 10 uncu maddesinin (c) bendi uyarınca yapılan düzenleme işlemleri sonucu belirlenen düzenleme ortaklık payı karşılığı bedellerden, tahsil edilerek fon hesabına yatırılan meblağdan her belediye için sarfedilen kısım mahsup edilmek suretiyle bakiyesi, belediyeler emrinde kurulan fon hesabına devredilir.

(Ek: 22/5/1986 - 3290/10 md.) Ruhsat ve iskan harcını, ilave harcı, arsa bedelleri ve düzenleme ortaklık payı karşılığı olan bedelleri bu Kanunda belirtilen esaslara göre ödemeyenler hakkında, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Muaflıklar:

Madde 19 – Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen yapılara 6785 sayılı İmar Kanununun 18 ve 20 nci maddelerine göre ceza tahakkuk ettirilemez ve tahakkuk ettirilmiş cezalar terkin edilir. Bu Kanun kapsamına giren ve inşası tamamlanmış yapılara Sosyal Sigortalar Kurumu prim ve cezaları uygulanmaz. Ancak ödenmiş olan primler iade edilmez. Müteahhit veya taşeron vasıtasıyla yaptırılan kamu inşaatları için bu madde hükümleri uygulanmaz.

(Ek bentler: 22/5/1986 - 3290/11 md.) :

Ayrıca;

a) İnşaat giderleri genel ve katma bütçeler ile, İl Özel İdareleri ve Belediye bütçelerinden karşılanan her türlü binalardan,

b) Hastane, prevantoryum, sanatoryum, dispanser ve benzeri sağlık kuruluşları, okullar ve öğrenci yurtları ve ibadet yeri, mescit, Kur'an kursu gibi dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ile bunların müstemilatından ve hayır cemiyetlerinin yaptığı binalardan,

c) Her türlü hayvancılık ve tarımsal tesislerden,

d) 775 sayılı Kanun ve Kanuna ait uygulama yönetmeliğine uygun olarak yapılan yapılardan,

e) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna istinaden inşa edilmiş olan yapı ve tesislerden;

(Değişik: 18/5/1987 - 3366/7 md.) Bu Kanunun öngördüğü bina inşaat harcı ve iskan harcı ile ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç alınmaz.

(Değişik: 18/5/1987 - 3366/7 md.) Her türlü fabrika, marangoz, mobilyacı, keresteci, değirmen, sanayi nitelikli imalathaneler ve tersaneler ile organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi sitelerinde yapılmış yapılardan yürürlükteki mevzuata göre belirlenecek bina inşaat harcı miktarının 1/4'i ile iskan harcı tahsil edilir. Ekli cetvele göre belirlenecek harç alınmaz.

(Ek: 18/5/1987 - 3366/7 md.) Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsil edilmiş olanlar iade edilmez. Ancak tahakkuk ettirilip de tahsil edilmeyenler terkin edilir.

(Ek: 18/5/1987 - 3366/7 md.) Konut inşaatı ve kalkınmada öncelikli yörelerde yapılacak yatırımlarda vergi, resim ve harç istisna ve muafıkları tanınması hakkındaki 2982 sayılı Kanun ile getirilen muafiyetler, bu Kanun kapsamında kalan yapılara uygulanmaz.

(Değişik: 22/5/1986 - 3290/11 md.) Muafiyet hükümlerinden yararlanmayan yapılara ait bina inşaat harcı ile ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç bedelleri, 18 ay içinde aylık eşit taksitlerle alınır.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Çeşitli Hükümler

Uygulamaların örnek teşkil etmemesi:

Madde 20 – Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların her hangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır.

(Ek: 22/5/1986 - 3290/12 md.) Ancak zorunlu hallerde ve süratle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren alanlarda belediye veya valiliklerin yaptıracağı ıslah imar planı niteliğinde o bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu tespiti belediye veya valilikler yetkilidir. Böyle zorunlu hallerde ve uygulama yapma zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanununun imar planı yapma şartları ve standartları aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların irtifai azami H = 1250 m. olacaktır.

Madde 21 – (6785 sayılı İmar Kanununun ek - 9 uncu maddesinin değiştirilmesine ilişkin olup, mezkür kanun3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı kanunun 43. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

Devam etmekte olan işlemlere ait hükümler:

Madde 22 – a) Boğaziçi Kanunundaki 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunla ilgili hükümler yerine bu Kanun hükümleri uygulanır.

b) (**Değişik: 22/5/1986 - 3290/13 md.**) Bu Kanun kapsamına giren yapılarla ilgili yargı mercilerinde açılmış davalar durdurulur, durdurulan bu davalar ile evvelce haklarında yıkım kararı alınmış ve kesinleşmiş olan yıkım işlemleri, bu Kanunda belirtilen tespit ve değerlendirme sonucuna göre işleme tabi tutulur.

Ancak, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin arsa veya arazileri üzerine yapılmış yapılar için anlaşma sağlanamıyorsa kesinleşmiş yargı kararları yerine getirilir.

c) 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunun uygulanması nedeni ile mühürlenmiş inşaa halinde veya yapıyı bitmiş tüm binalar bu Kanunun hükümleri uygulanmak üzere mühürlenmemiş sayılır.

Yürürlükten kaldırılan kanunlar:

Madde 23 – a) 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

b) 11/1/1963 tarihli ve 141 sayılı Kanun ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Yönetmelik:

Madde 24 – Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde Kanunun uygulanması ile ilgili yönetmelik ile tesis edilecek fonların harcama esaslarını düzenleyen yönetmelik ve uygulama ile ilgili diğer yönetmelikler Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanır ve uygulanır.

Ayrıca bu Kanunda geçen terimler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca düzenlenecek ilgili yönetmeliklerde tanımlanır.

Ek Madde 1 – (Ek: 22/5/1986 - 3290/15 md.) İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilerde bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurulmuş kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.

Ek Madde 2 – (Ek: 22/5/1986 - 3290/15 md.)

Bu Kanuna göre yapılacak ifraz işlemlerinde, sadece ayrılan kısmın beyan edilen değeri üzerinden ifraz harcı tahsil olunur.

Ek Madde 3 – (Ek: 22/5/1986 - 3290/15 md.)

İbadet yeri, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan veya bu yerlerin sınırları içinde kalmamakla beraber eserlerin bütünlüğünü bozan yapılar korunamayacak yapılar olup, bunlara tapu veya tapu tahsis belgesi verilmez. Ancak, bu hak sahiplerine başka yerden öncelikle arsa tahsis edilir.

Ek Madde 4 – (Değişik: 18/5/1987 - 3366/9 md.)

Bu Kanunla Tapu ve Kadastro İdarelerince yapılan görevlerin gerektirdiği her türlü giderleri ve alımları karşılamak maksadıyla, Toplu Konut Fonundan veya bu Kanunla kurulmuş fonlardan veya valilik veya belediyelerin bütçelerinden yeterli ödenek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına T.C. Ziraat Bankasında açılan bir hesaba aktarılabilir. Sarf ve tahsis şekli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlıkça tespit edilir.

Ek Madde 5 – (18/5/1987 tarih ve 3366 sayılı Kanununun 11 inci maddesi hükmü olup ek maddeye çevrilerek numarası teselsül ettirilmiştir.)

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde, 2981 sayılı Kanunun değişik hükümleri ile ilgili yönetmelik değişiklikleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılır.

Geçici Madde 1 – İmar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılarda; 1 Ekim 1983 tarihinden önce yapılan, kendi bağımsız bölümlerine ait ve fen ve sağlık kurallarına aykırı olmayan ve yapının dış görünümünü bozmayan, yapı kat planının dış hatları içerisinde ve taşıyıcı elemanlarını etkilemeyen değişiklikler sahibinin, durumu belirtilen iki nüsha dilekçe ile müracaatı üzerine kanunda öngörülen işlemler yapılmaksızın muhafazasına karar verilmiş sayılır. Dilekçe yapının dosyasına konur. Bu maksatla yapılacak müracaat süresi 1 yıldır. Bu dilekçelere sadece 2.000 TL. müracaat masraflarının ödendiğini gösteren banka makbuzu eklenir.

Geçici Madde 2 – Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular bu hükmün dışındadır.

a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,

b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar,

c) 2565 sayılı, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsisiz olarak Milli Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerindeki Milli Savunma Bakanlığına veya Türk Silahlı Kuvvetlerine ait yapılar,

d) (**Değişik: 18/5/1987 - 3366/8 md.**) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında 6785 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.03. maddesi kapsamı dışında kalan köy ve mezralar ve dağıntık yerleşik alanlarda sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar dışında kalan imar mevzuatına aykırı yapılar,

Bu alanlarda Hazine, Özel İdare, Belediye ve Köy Tüzelkişiliğine alt veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve arazilerde bulunan yapılar,

Tescil dışı yerlerden olup üzerinde yapılaşma bulunması nedeniyle Valiliğin talebi üzerine Hazine adına tescil edildikten sonra bu alanlardaki yapılar,

Ancak, yukarıda belirtilen idarelere ait arsa veya arazilerde bulunan yapı sahiplerinden, bu Kanunun 18 inci maddesine göre tespit edilen arsa bedelleri tahsil edilerek gerekli tapu işlemleri tamamlanır.

Kıyıda kalan alanlar bu hükmün dışındadır.

e) (**Değişik: 22/5/1986 - 3290/14 md. İptal : Ana. Mah.nin 27/9/1995 tarihli ve E.1995/13, K.1995/51 sayılı Kararı ile.**)

Geçici Madde 3 – (1605 sayılı Kanunla değişik 6785 sayılı Kanunla bağımlı bir madde olup 6785 sayılı Kanun 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı Kanunun 43 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmış olduğundan metne alınmamıştır.)

Geçici Madde 4 – Bu Kanunun uygulanmasında çıkabilecek sorunların çözümlenmesi ve uygulamanın eksiksiz gerçekleştirilmesinin temini amacı ile gerektiğinde bu Kanunda öngörülen sürelerin bir misline kadar uzatılmasına Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Geçici Madde 5- (Ek: 3/7/2003-4916/36 md.)- 8.3.1984 tarihinde, tapu kütüğünde malik hanesi açık ve itirazlı olup da daha sonra Hazine adına tescil edilen taşınmazlar, bu Kanun hükümlerine istinaden değerlendirilmek üzere belediyelere bedelsiz devredilir.

Yürürlük:

Madde 25 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 26 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Ek 4. 5104 sayılı yasa

KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU

Kanun Numarası : 5104

Kabul Tarihi : 4/3/2004

Amaç

Madde 1- Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Kapsam

Madde 2- Bu Kanun, ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

Madde 3- Bu Kanunda geçen;

- Bakanlık : Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
 - İdare : Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
 - Belediye : Ankara Büyükşehir Belediyesini,
 - İlçe belediyeleri : Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
 - Proje : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,
- İfade eder.

Plan ve ruhsata ilişkin hükümler

Madde 4- İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. (**Değişik son cümle: 5/4/2006-5481/1 md.**) Proje alanı içinde her ölçekteki imar planları Belediyece yapılır, yaptırılır ve onanır.

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir.

Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına devredilir.

Arazi ve arsa düzenlemesi

Madde 5- Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar plânlarına göre düzenleme yapar.

Fiiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalar, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Proje alan sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir. **(Ek cümle: 5/4/2006-5481/2 md.)** Bu Kanun kapsamında Belediyeye devredilen gayrimenkullerden, İdare ve Belediyenin Proje kapsamında kullandıkları kaynak dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenenlerin mülkiyeti, İdare adına tescil edilir.

(Değişik beşinci fıkra: 5/4/2006-5481/2 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlara göre alınması gereken arsa bedellerini bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar ödemeyenler, bu bedeli 7 nci maddeye göre açılan müşterek banka hesabına Proje geliri olarak yatırırlar.

Proje alanı sınırlarında kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını plânlamaya ve bunlara ilişkin sınırları belirlemeye Belediye yetkilidir.

Proje yönetimi

Madde 6-(Değişik: 5/4/2006-5481/3 md.)

Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı projeleri, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

Bu Kanun kapsamındaki proje, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirkete bedeli karşılığında yaptırılabilir.

Finansman ve gelirler

Madde 7- Proje için gerekli malî kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür.

İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir.

Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

(Değişik üçüncü fıkra: 5/4/2006-5481/4 md.) Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Ancak Projenin devamı süresince İdare ve Belediye tarafından müşterek banka hesabına aktarılan ödenekler, müşterek banka hesabında biriken gelirlerden geri tahsil edilebilir. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı İdare, Belediye ile Proje sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyelerinin bütçelerine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

Diğer hükümler

Madde 8- Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunda belirtilen yönetmelikler ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer yönetmelikler Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

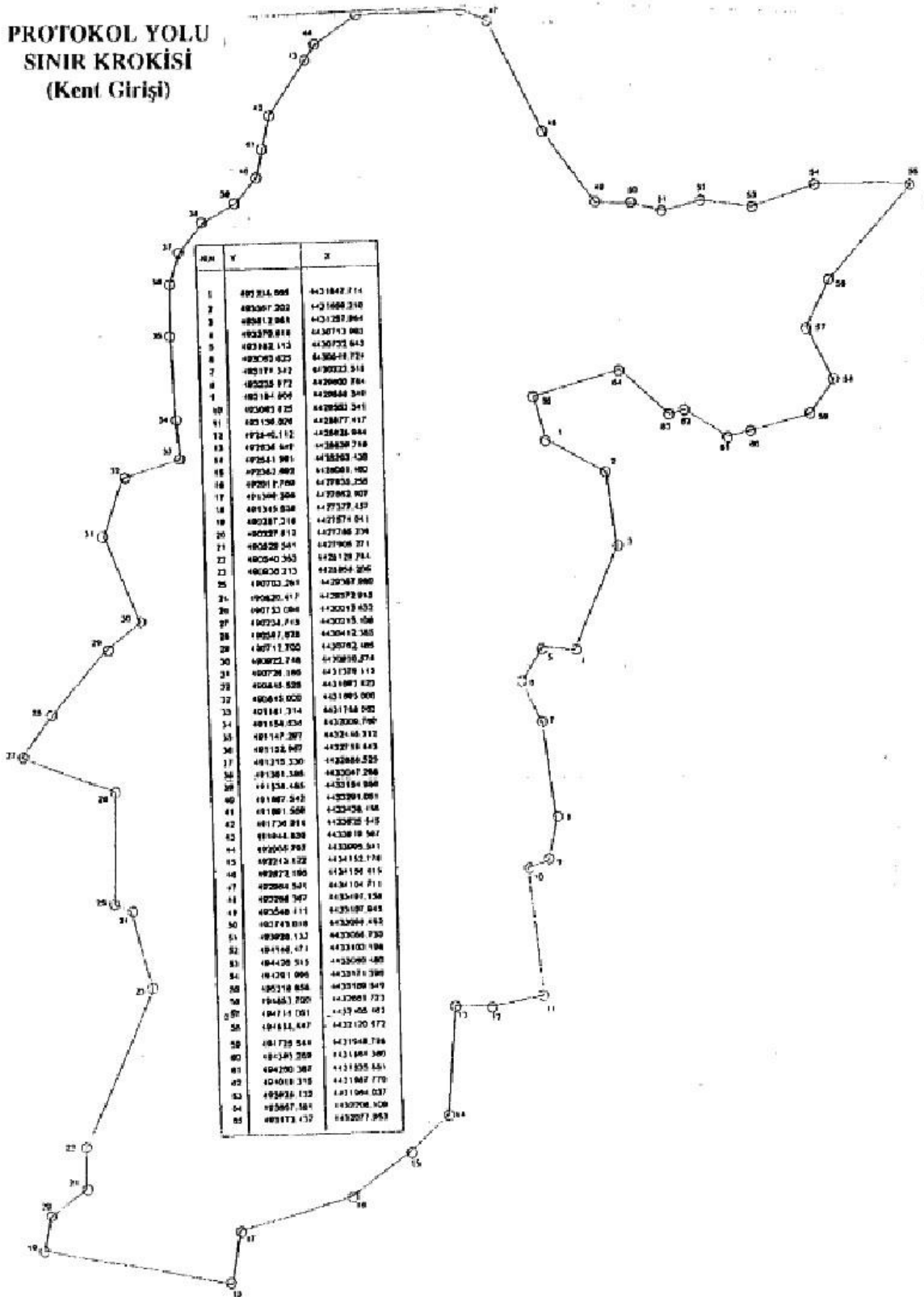
Yürürlük

Madde 9- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 10- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**PROTOKOL YOLU
SINIR KROKİSİ
(Kent Girişi)**



Ek5. 5216 sayılı yasa

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU

Kanun Numarası : 5216

Kabul Tarihi : 10/7/2004

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

Madde 1- Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- Bu Kanun, büyükşehir belediyesiyle büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsar.

Tanımlar

Madde 3- Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Büyükşehir belediyesi: En az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; idarî ve malî özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini,

b) Büyükşehir belediyesinin organları: Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediye encümeni ve büyükşehir belediye başkanını,

c) İlçe belediyesi: Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyesini,

d) İlk kademe belediyesi: Büyükşehir belediye sınırları içinde ilçe kurulmaksızın oluşturulan ve büyükşehir ilçe belediyeleriyle aynı yetki, imtiyaz ve sorumluluklara sahip belediyeye ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Büyükşehir Belediyesinin Kuruluşu ve Sınırları

Kuruluş

Madde 4- Belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 10.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750.000'den fazla olan il belediyeleri, fizikî yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak, kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir.

Büyükşehir belediyesinin sınırları

Madde 5- Büyükşehir belediyelerinin sınırları, adını aldıkları büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır.

İlçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin, büyükşehir belediyesi içinde kalan kısımlarının sınırlarıdır.

İlk kademe belediyelerinin, büyükşehir belediye sınırları dışında belediye sınırı olamaz.

Büyükşehir belediyesine katılma

Madde 6- Büyükşehir belediyesinin sınırları çevresinde ve aynı il sınırları içinde bulunan belediye ve köylerin, büyükşehir belediyesine katılması konusunda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır. Bu durumda katılma kararı, ilgili ilçe veya ilk kademe belediye meclisinin talebi üzerine, büyükşehir belediye meclisi tarafından alınır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları

Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları

Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

a) İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik plânını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan 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 ve ilk kademe 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.

d) Büyükşehir belediyesi tarafından yapılan veya işletilen alanlardaki işyerlerine büyükşehir belediyesinin sorumluluğunda bulunan alanlarda işletilecek yerlere ruhsat vermek ve denetlemek.

e) Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.

f) Büyükşehir ulaşım ana plânını yapmak veya yaptırmak ve uygulamak; ulaşım ve toplu taşıma hizmetlerini plânlamak ve koordinasyonu sağlamak; kara, deniz, su ve demiryolu üzerinde işletilen her türlü servis ve toplu taşıma araçları ile taksi sayılarını, bilet ücret ve tarifelerini, zaman ve güzergâhlarını belirlemek; durak yerleri ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerler üzerinde araç park yerlerini tespit etmek ve işletmek, işletmek veya kiraya vermek; kanunların belediyelere verdiği trafik düzenlemesinin gerektirdiği bütün işleri yürütmek.

g) Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımını sağlamak, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler koymak; ilân ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek; meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmek.

h) Coğrafi ve kent bilgi sistemlerini kurmak.

i) Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak; ağaçlandırma yapmak; gayrisihhî işyerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; inşaat malzemeleri, hurda depolama alanları ve satış yerlerini, hafriyat toprağı, moloz, kum ve çakıl depolama alanlarını, odun ve kömür satış ve depolama sahalarını belirlemek, bunların taşınmasında çevre kirliliğine meydan vermeyecek tedbirler almak; büyükşehir katı atık yönetim plânını yapmak, yaptırmak; katı atıkların kaynağa toplanması ve aktarma istasyonuna kadar taşınması hariç katı atıkların ve hafriyatın yeniden değerlendirilmesi, depolanması ve bertaraf edilmesine ilişkin hizmetleri yerine getirmek, bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek; sanayi ve tıbbî atıklara ilişkin hizmetleri yürütmek, bunun için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek; deniz araçlarının atıklarını toplamak, toplatmak, arıtmak ve bununla ilgili gerekli düzenlemeleri yapmak.⁽¹⁾

j) Gıda ile ilgili olanlar dâhil birinci sınıf gayrisihhî müesseseleri ruhsatlandırmak ve denetlemek, yiyecek ve içecek maddelerinin tahlillerini yapmak üzere laboratuvarlar kurmak ve işletmek.

k) Büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu veya işlettiği alanlarda zabıta hizmetlerini yerine getirmek.

l) Yolcu ve yük terminalleri, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek.

m) Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlence, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek; gerektiğinde amatör spor kulüplerine malzeme vermek ve gerekli desteği sağlamak, amatör takımlar arasında spor müsabakaları düzenlemek, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan sporculara belediye meclis kararıyla ödül vermek.

n) Gerektiğinde sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bu hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak.

o) Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek.

p) Büyükşehir içindeki toplu taşıma hizmetlerini yürütmek ve bu amaçla gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek, büyükşehir sınırları içindeki kara ve denizde taksi ve servis araçları dahil toplu taşıma araçlarına ruhsat vermek.

r) Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak.

s) Mezarlık alanlarını tespit etmek, mezarlıklar tesis etmek, işletmek, işlettirmek, defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

t) Her çeşit toptancı hallerini ve mezbahaları yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek, imar plânında gösterilen yerlerde yapılacak olan özel hal ve mezbahaları ruhsatlandırmak ve denetlemek.

u) İl düzeyinde yapılan plânlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili plânlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut,

işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

v) Sağlık merkezleri, hastaneler, gezici sağlık üniteleri ile yetişkinler, yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik her türlü sosyal ve kültürel hizmetleri yürütmek, geliştirmek ve bu amaçla sosyal tesisler kurmak, meslek ve beceri kazandırma kursları açmak, işletmek veya işlettirmek, bu hizmetleri yürütürken üniversiteler, yüksek okullar, meslek liseleri, kamu kuruluşları ve sivil toplum örgütleri ile işbirliği yapmak.

y) Merkezî ısıtma sistemleri kurmak, kurdurmak, işletmek veya işlettirmek.

z) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak.

Büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen yetkilerini, imar plânlarına uygun olarak kullanmak ve ilgili belediyeye bildirmek zorundadır. Büyükşehir belediyeleri bu görevlerden uygun gördüklerini belediye meclisi kararı ile ilçe ve ilk kademe belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilirler.

İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

b) Büyükşehir katı atık yönetim plânına uygun olarak, katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.

c) Sıhî işyerlerini, 2 nci ve 3 üncü sınıf gayrisıhî müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.

d) Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, otopark, spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, özürlüler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak; mesleki eğitim ve beceri kursları açmak; sağlık, eğitim, kültür tesis ve binalarının yapım, bakım ve onarımı ile kültür ve tabiat varlıkları ve tarihî dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak.⁽¹⁾

e) Defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.

(Değişik son fıkra: 1/7/2006-5538/23 md.) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunuyla Sanayi ve Ticaret Bakanlığına ve organize sanayi bölgelerine tanınan yetki ve sorumluluklar ile sivil hava ulaşımına açık havaalanları ve bu havaalanları bünyesinde yer alan tüm tesisler bu Kanunun kapsamı dışındadır.

Alt yapı hizmetleri

Madde 8- Büyükşehir içindeki alt yapı hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşların temsilcilerinin katılacağı alt yapı koordinasyon merkezi kurulur. Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Alt yapı koordinasyon merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun) temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Alt yapı koordinasyon merkezi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar tarafından büyükşehir içinde yapılacak alt yapı yatırımları için kalkınma plânı ve yıllık programlara uygun olarak yapılacak taslak programları birleştirerek kesin program hâline getirir. Bu amaçla, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlar alt yapı koordinasyon merkezinin isteyeceği coğrafi bilgi sistemleri dâhil her türlü bilgi ve belgeyi vermek zorundadırlar. Kesin programlarda birden fazla kamu kurum ve kuruluşu tarafından aynı anda yapılması gerekenler ortak programa alınır. Ortak programa alınan alt yapı hizmetleri için belediye ve diğer bütün kamu kurum ve kuruluşlarının bütçelerine konulan ödenekler, alt yapı koordinasyon merkezi bünyesinde oluşturulacak alt yapı yatırım hesabına aktarılır.

Ortak programa alınan hizmetler için kamu kurum ve kuruluş bütçelerinde yeterli ödeneğin bulunmadığının bildirilmesi durumunda, büyükşehir belediyesi veya ilgisine göre bağlı kuruluş bütçelerinden bu hizmetler için kaynak ayrılabilir. Kamu kurum ve kuruluşları alt yapı ortak yatırım hizmetleri için harcanan miktarda ödeneği, yeniden değerlendirme oranını da dikkate alarak ertesi yıl bütçesinde ayırır. Ayrılan bu ödenek belediye veya ilgili bağlı kuruluşunun hesabına aktarılır. Bu bedel ödenmeden ilgili kamu kurum veya kuruluşu, büyükşehir belediyesi sınırlarında yeni bir yatırım yapamaz.

Ortak programa alınmayan yatırımlar için bakanlıklar, ilgili belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşları alt yapı koordinasyon merkezi tarafından belirlenen programa göre harcamalarını kendi bütçelerinden yaparlar.

Koordinasyon merkezleri tarafından alınan ortak yatırım ve toplu taşımayla ilgili kararlar, belediye ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için bağlayıcıdır.

Alt yapı koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. İçişleri Bakanlığı, çıkarılacak bu yönetmeliğin, alt yapı yatırım hesabının kullanılması ve ödenek tahsisi ve aktarmasına ilişkin kısımları hakkında, Maliye Bakanlığı ve Devlet Plânlama Teşkilâtı Müsteşarlığının görüşünü alır.

Ulaşım hizmetleri

Madde 9- Büyükşehir içindeki kara, deniz, su, göl ve demiryolu üzerinde her türlü taşımacılık hizmetlerinin koordinasyon içinde yürütülmesi amacıyla, büyükşehir belediye başkanı ya da görevlendirdiği kişinin başkanlığında, yönetmelikle belirlenecek kamu kurum ve kuruluş temsilcilerinin katılacağı ulaşım koordinasyon merkezi kurulur. Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye başkanları kendi belediyesini ilgilendiren konuların görüşülmesinde koordinasyon merkezlerine üye olarak katılırlar. Ulaşım koordinasyon merkezi toplantılarına ayrıca gündemdeki konularla ilgili kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun) temsilcileri de davet edilerek görüşleri alınır.

Bu Kanun ile büyükşehir belediyesine verilen trafik hizmetlerini plânlama, koordinasyon ve güzergâh belirlemesi ile taksi, dolmuş ve servis araçlarının durak ve araç park yerleri ile sayısının tespitine ilişkin yetkiler ile büyükşehir sınırları dahilinde il trafik komisyonunun yetkileri ulaşım koordinasyon merkezi tarafından kullanılır.

Ulaşım koordinasyon merkezi kararları, büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girer.

Ulaşım koordinasyon merkezi tarafından toplu taşıma ile ilgili alınan kararlar, belediyeler ve bütün kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgililer için bağlayıcıdır.

Koordinasyon merkezinin çalışma esas ve usulleri ile bu kurullara katılacak kamu kurum ve kuruluş temsilcileri, İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Büyükşehir belediyelerine bu Kanun ile verilen görev ve yetkilerin uygulanmasında, 13.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Büyükşehir belediyesinin yetkileri ve imtiyazları

Madde 10- Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyeleri; görevli oldukları konularda bu Kanunla birlikte Belediye Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri ile ilgisine göre belediyelere tanınan yetki, imtiyaz ve muafiyetlere sahiptir.

Büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi

Madde 11- Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç on beş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ay geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Büyükşehir Belediyesinin Organları

Büyükşehir belediye meclisi

Madde 12- Büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir belediyesinin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilen üyelerden oluşur.

Büyükşehir belediye başkanı büyükşehir belediye meclisinin başkanı olup, büyükşehir içindeki diğer belediyelerin başkanları, büyükşehir belediye meclisinin doğal üyesidir.

Büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediye meclisleri ile bunların çalışma usul ve esaslarına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır.

Meclis toplantısı

Madde 13- Büyükşehir belediye meclisi, her ayın ikinci haftası önceden meclis tarafından belirlenen günde mutlak toplantı yerinde toplanır (...). Bütçe görüşmesine rastlayan toplantı süresi en çok yirmi, diğer

toplantıların süresi en çok beş gündür. **(Ek cümle: 3/7/2005 - 5393/85 md.)** Meclis kendi belirleyeceği bir ay tatil yapabilir.

Mutat toplantı yeri dışında toplanılmasının zorunlu olduğu durumda üyelere önceden bilgi vermek kaydıyla belediye hudutları dahilinde meclis başkanının belirlediği yerde toplantı yapılır. Ayrıca, toplantının yeri ve zamanı mutata usullerle belde halkına duyurulur.

(Ek fıkra: 30/5/2007-5675/1 md.) Büyükşehir belediye başkanı, acil durumlarda lüzum görmesi halinde belediye meclisini bir yılda üç defadan fazla olmamak ve her toplantı bir birleşimi geçmemek üzere toplantıya çağırır. Olağanüstü toplantı çağırışı ve gündem en az üç gün önceden meclis üyelerine yazılı olarak duyurulur ve ayrıca mutata usullerle ilan edilir. Olağanüstü toplantılarda çağırışı gerektiren konuların dışında hiçbir konu görüşülemez.

Meclis kararlarının kesinleşmesi

Madde 14- Büyükşehir belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü belediye meclisi kararlarını, yedi gün içinde gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere belediye meclisine iade edebilir.

Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de büyükşehir belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.

Değişik dördüncü fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.) Büyükşehir belediye meclisi ve ilçe belediye meclisi kararları, kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

Mülkî idare amiri hukuka aykırı gördüğü kararlar aleyhine (...) idarî yargı mercilerine başvurabilir.

(Mülga altıncı fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.)

(Mülga yedinci fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.)

Büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe 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. **(Ek cümle: 6/3/2008-5747/3 md.)** Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.

İhtisas komisyonları

Madde 15- Büyükşehir belediye meclisi, (...) üyeleri arasında seçilecek en az beş, en çok dokuz kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir.

İhtisas komisyonları, her siyasi parti grubunun ve bağımsız üyelerin büyükşehir belediye meclisindeki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. İmar ve bayındırlık komisyonu, çevre ve sağlık komisyonu, plân ve bütçe komisyonu, eğitim, kültür, gençlik ve spor komisyonu ile ulaşım komisyonunun kurulması zorunludur.

Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on işgünü, diğer komisyonlar ise beş iş günü toplanarak kendisine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyon bu sürenin sonunda raporunu meclise sunmadığı takdirde, konu meclis başkanlığı tarafından doğrudan meclis gündemine alınır.

Komisyon çalışmalarında uzman kişilerden yararlanılabilir. Gündemdeki konularla ilgili olmak üzere; kurum temsilcileri, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümlerinin, sendikalar (oda üst kuruluşu bulunan yerlerde üst kuruluşun, sendika konfederasyonunun bulunduğu yerde konfederasyonun) ve uzmanlaşmış sivil toplum örgütlerinin temsilcileri ile davet edilen uzman kişiler, oy hakkı olmaksızın ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilir.

İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra büyükşehir belediye meclisinde karara bağlanır.

Komisyon raporları alenîdir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek maliyet bedeli karşılığında verilir.

Büyükşehir belediye encümeni

Madde 16- Büyükşehir belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin (...) kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur.

Belediye başkanının katılmadığı toplantılarda, encümen toplantılarına genel sekreter başkanlık eder.

Büyükşehir belediye encümeninin başkanı ve seçilmiş üyelerine, (12.000) gösterge rakamının Devlet memur aylıkları için belirlenen katsayı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarda aylık brüt ödenek verilir. Encümenin memur üyelerine bu miktarın yarısı ödenir.

Büyükşehir belediye başkanı

Madde 17- Büyükşehir belediye başkanı, büyükşehir belediye idaresinin başı ve tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Büyükşehir belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre büyükşehir belediyesi sınırları içindeki seçmenler tarafından doğrudan seçilir.

Büyükşehir belediye başkan vekili, Belediye Kanunundaki usullere göre belirlenir. Ancak, büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye başkanları büyükşehir belediye başkan vekili olamaz.

Büyükşehir ve büyükşehir kapsamındaki ilçe ve ilk kademe belediye başkanları görevlerinin devamı süresince siyasi partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz.

Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkileri

Madde 18- Büyükşehir belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:

a) Belediye teşkilatının en üst amiri olarak belediye teşkilatını sevk ve idare etmek, beldenin ve belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.

b) Belediyeyi stratejik plâna uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi hazırlamak ve uygulamak, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini belirlemek, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

c) Büyükşehir belediye meclisi ve encümenine başkanlık etmek, bu organların kararlarını uygulamak.

d) Bu Kanunla büyükşehir belediyesine verilen görev ve hizmetlerin etkin ve verimli bir şekilde uygulanabilmesi için gerekli önlemleri almak.

e) Büyükşehir belediyesinin ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin etkin ve verimli yönetilmesini sağlamak, büyükşehir belediyesi ve bağlı kuruluşları ile işletmelerinin bütçe tasarımlarını, bütçe üzerindeki değişiklik önerilerini ve bütçe kesin hesap cetvellerini hazırlamak.

f) Büyükşehir belediyesinin hak ve menfaatlerini izlemek, alacak ve gelirlerinin tahsilini sağlamak.

g) Yetkili organların kararını almak şartıyla, büyükşehir belediyesi adına sözleşme yapmak, karşılıksız bağışları kabul etmek ve gerekli tasarruflarda bulunmak.

h) Mahkemelerde davacı veya davalı sıfatıyla ve resmî mercilerde büyükşehir belediyesini temsil etmek, belediye ve bağlı kuruluş avukatlarına veya özel avukatlara temsil ettirmek.

i) Belediye personelini atamak, belediye ve bağlı kuruluşlarını denetlemek.

j) Gerektiğinde bizzat nikâh kıymak.

k) Diğer kanunların belediye başkanlarına verdiği görev ve yetkilerden büyükşehir belediyesi görevlerine ilişkin olan hizmetleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak.

l) **(İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 25/1/2007 tarihli ve E.: 2004/79, K.: 2007/6 sayılı Kararı ile.)**

m) Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, özürlerle ilgili faaliyetlere destek olmak üzere özürle merkezleri oluşturmak.

Büyükşehir belediyelerinin 7 nci maddeye göre ilçe ve alt kademe belediyelerine görevlerini devretmeleri için büyükşehir belediye başkanının uygun görüşü aranır.

Belediye başkanlığının sona ermesi

Madde 19- Belediye Kanunundaki hükümler saklı kalmak kaydıyla büyükşehir belediye meclisinin feshine neden olan eylem ve işlemlere katılan büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediye başkanlarının görevlerine Danıştay kararıyla son verilir.

Danışmanlar

Madde 20- Nüfusu iki milyonu aşan büyükşehir belediyelerinde on, diğer büyükşehir belediyelerinde beşi geçmemek üzere başkan danışmanı görevlendirilebilir. Danışman olarak görevlendirileceklerin en az dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olması şarttır. Danışman olarak görevlendirilme, memuriyete geçiş, sözleşmeli veya işçi statüsünde çalışma dahil, ilgililer açısından herhangi bir hak teşkil etmez. Danışmanların görev süreleri sözleşme süresi ile sınırlıdır. Ancak bu süre belediye başkanının görev süresini aşamaz.

Danışmanlara, her türlü ödemeler dâhil, büyükşehir belediyesi genel sekreterine ödenen brüt aylık miktarının % 75'ini aşmamak üzere belediye meclisinin belirlediği miktarda brüt ücret ödenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Büyükşehir Belediyesi Teşkilâtı ve Personeli

Büyükşehir belediyesi teşkilâtı

Madde 21- Büyükşehir belediyesi teşkilâtı; norm kadro esaslarına uygun olarak genel sekreterlik, daire başkanlıkları ve müdürlüklerden oluşur.

Birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi büyükşehir belediyesi meclisinin kararı ile olur.

Büyükşehir belediyesinde başkan yardımcısı bulunmaz. Hizmetlerin etkili ve verimli bir şekilde yürütülebilmesi için, genel sekretere yardımcı olmak üzere, nüfusu üç milyonun üzerindeki büyükşehir belediyelerinde en fazla beş, diğerlerinde en fazla üç genel sekreter yardımcısı atanabilir.

Büyükşehir belediyesinde hizmetlerin yürütülmesi belediye başkanı adına onun direktifi ve sorumluluğu altında mevzuat hükümlerine, belediyenin amaç ve politikalarına, stratejik plânına ve yıllık programlarına uygun olarak genel sekreter ve yardımcıları tarafından sağlanır.

Personel istihdamı

Madde 22- Büyükşehir belediyesi personeli büyükşehir belediye başkanı tarafından atanır. Personelden müdür ve üstü unvanlı olanlar ilk toplantıda büyükşehir belediye meclisinin bilgisine sunulur.

Genel sekreter, belediye başkanının teklifi üzerine İçişleri Bakanı tarafından atanır. Genel sekreter kadrosuna atananlar, genel idare hizmeti sınıfına dahil bakanlık genel müdürleri, genel sekreter yardımcısı kadrosuna atananlar ise bakanlık bağımsız daire başkanları için ilgili mevzuatında öngörülen tüm haklardan aynen yararlanırlar.

Büyükşehir belediyesi 1. hukuk müşaviri ve daire başkanları, bağlı genel müdürlüklerin daire başkanlarının yararlandığı makam ve görev tazminatından aynen yararlanırlar.⁽¹⁾

Sözleşmeli ve işçi statüsünde çalışanlar hariç belediye memurlarına, başarı durumlarına göre toplam memur sayısının % 10'unu ve Devlet memurlarına uygulanan aylık katsayının (30.000) gösterge rakamı ile çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçmemek üzere hastalık ve yıllık izinleri dahil olmak üzere, çalıştıkları sürelerle orantılı olarak encümen kararıyla yılda en fazla iki kez ikramiye ödenebilir.

ALTINCI BÖLÜM

Malî Hükümler

Büyükşehir belediyesinin gelirleri

Madde 23- Büyükşehir belediyesinin gelirleri şunlardır:

a) **(Mülga: 2/7/2008-5779/8 md.)**

b) **(Mülga: 2/7/2008-5779/8 md.)**

c) 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan oran ve esaslara göre büyükşehir belediyesince tahsil olunacak at yarışları dahil müşterek bahislerden elde edilen Eğlence Vergisinin % 20'si müşterek bahislere konu olan yarışların yapıldığı yerin belediyesine, % 30'u nüfuslarına göre dağıtılmak üzere diğer ilçe ve ilk kademe belediyelerine ayrıldıktan sonra kalan % 50'si.

d) Büyükşehir belediyesine bırakılan sosyal ve kültürel tesisler, spor, eğlence ve dinlenme yerleri ile yeşil sahalarda tahsil edilecek her türlü belediye vergi, resim ve harçları.

e) 7 nci maddenin birinci fıkrasının (g) bendinde belirtilen alanlar ile bu alanlara cephesi bulunan binalar üzerindeki her türlü ilân ve reklamların vergileri ile asma, tahsis ve bakım ücretleri.

f) 7 nci maddenin (f) bendine göre tespit edilen park yerlerinin işletilmesinden elde edilen gelirin ilçe ve ilk kademe belediyelerine, nüfuslarına göre dağıtılacak %50'sinden sonra kalacak %50'si.

g) Hizmetlerin büyükşehir belediyesi tarafından yapılması şartıyla 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda belirtilen oran ve esaslara göre alınacak yol, su ve kanalizasyon harcamalarına katılma payları.

h) Kira, faiz ve ceza gelirleri.

i) Kamu idare ve müesseselerinin yardımları.

j) Bağlı kuruluşların kesin hesaplarındaki gelirleri ile giderleri arasında oluşan fazlalık sonucu aktarılabilecek gelirler.

k) Büyükşehir belediyesi iktisadî teşebbüslerinin safi hasılatından büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenecek oranda alınan hisseler.

l) Büyükşehir belediyesinin taşınır ve taşınmaz mal gelirleri.

m) Yapılacak hizmetler karşılığı alınacak ücretler.

n) Şartlı ve şartsız bağışlar.

o) Diğer gelirler.

(Mülga ikinci fıkra: 2/7/2008-5779/8 md.)

Büyükşehir belediyeleri ve bağlı kuruluşları ile ilçe ve ilk kademe belediyeleri; tahsil ettikleri vergiler ve benzeri malî yükümlülüklerden birbirlerine ödemeleri gereken paylar ile su, atık su ve doğalgaz bedellerini zamanında yatırmadıkları takdirde, ilgili belediye veya bağlı kuruluşun talebi üzerine söz konusu tutar, İller Bankası tarafından, yükümlü belediyenin genel bütçe vergi gelirleri payından kesilerek alacaklı belediyenin hesabına aktarılır. **(Değişik ikinci cümle: 21/4/2005-5335/28 md.)** Gecikmeden kaynaklanacak faiz ve benzeri her türlü zararın tazmininden, ilgili ilçe veya ilk kademe belediye başkanı ve sayman şahsen sorumludur. Bu fıkra

hükmü, ilçe ve ilk kademe belediyeleri hesabına yapılacak her türlü aktarmaları zamanında yapmayan büyükşehir belediye başkanı, bağlı kuruluş genel müdürleri ve saymanları hakkında da uygulanır.

Büyükşehir belediyesinin giderleri

Madde 24- Büyükşehir belediyesinin giderleri şunlardır:

- a) Belediye hizmet binaları ve tesislerin temini, bakım ve onarımı için yapılan giderler.
- b) Belediye personeline ve belediyenin seçilmiş organlarının üyelerine ödenen maaş, ücret, ödenek, huzur hakkı, yolluklar, hizmete ilişkin eğitim ile diğer giderler.
- c) İlçe, ilk kademe belediyeleri ile bağlı kuruluşlara yapacakları yardımlar ve ortak proje giderleri.
- d) Her türlü alt yapı, yapım, onarım ve bakım giderleri.
- e) Belediye zabıta ve itfaiye hizmetleri ile diğer görev ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılacak giderler.
- f) Vergi, resim, harç, katılma payı, hizmet karşılığı alınacak ücretler ve diğer gelirlerin takip ve tahsili için yapılacak giderler.
- g) Belediyenin kuruluşuna katıldığı şirket, kuruluş ve birliklerle ilgili ortaklık payı ile üyelik aidatı giderleri.
- h) Mezarlıkların tesisi, korunması ve bakımına ilişkin giderler.
- i) Faiz, borçlanmaya ilişkin diğer ödemeler ve sigorta giderleri.
- j) Dar gelirli, yoksul, muhtaç ve kimsesizler ile özürülere yapılacak sosyal hizmet ve yardımlar.
- k) Dava takip ve icra giderleri.
- l) Temsil, tören, ağırlama ve tanıtım giderleri.
- m) Avukatlık, danışmanlık ve denetim ödemeleri.
- n) **(İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 25/1/2007 tarihli ve E.: 2004/79, K.:2007/6 sayılı Kararı ile.)**
- o) Spor, sosyal, kültürel ve bilimsel etkinlikler için yapılan giderler.
- p) Büyükşehir belediye hizmetleriyle ilgili olarak yapılan kamuoyu yoklaması ve araştırması giderleri.
- r) Kanunla verilen görevler ve hizmetlerin yürütülmesi için yapılan diğer giderler.

Büyükşehir belediye bütçesi

Madde 25- Büyükşehir belediye bütçesi ile ilçe ve ilk kademe belediyelerinden gelen bütçeler büyükşehir belediye meclisine sunulur ve büyükşehir belediye meclisince yatırım ve hizmetler arasında bütünlük sağlayacak biçimde aynen veya değiştirilerek kabul edilir.

Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediye bütçeleri, büyükşehir belediye meclisinde aynı toplantı döneminde ve birlikte görüşülerek karara bağlanır ve tek bütçe hâlinde bastırılır.

Büyükşehir belediye meclisi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin bütçelerini kabul ederken;

- a) Bütçe metnindeki kanun, tüzük ve yönetmeliklere aykırı madde ve ibareleri çıkarmaya veya değiştirmeye,
- b) Belediyenin tahsile yetkili olmadığı gelirleri çıkarmaya, kanunî sınırlar üzerinde veya altında belirlenmiş olan vergi ve harçların oran ve miktarlarını kanunda öngörülen sınırlarına çekmeye,
- c) Kesinleşmiş belediye borçları için bütçeye konulması gerekip de konulmamış ödeneği eklemeye,
- d) Ortak yatırım programına alınan yatırımlar için gerekli ödeneği eklemeye,

Yetkilidir.

Büyükşehir belediye meclisince ilçe ve ilk kademe belediye bütçelerinde yapılan değişikliklere karşı on gün içinde Danıştay'a itiraz edilebilir. Danıştay, itirazı otuz gün içinde karara bağlar.

Bütçenin hazırlanması ve uygulanmasına ilişkin diğer hususlarda Belediye Kanunu hükümleri uygulanır.

Şirket kurulması

Madde 26- Büyükşehir belediyesi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilir. Genel sekreter ile belediye ve bağlı kuruluşlarında yöneticilik sıfatını haiz personel bu şirketlerin yönetim ve denetim kurullarında görev alabilirler. Büyükşehir belediyesi, kendine ait büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşlarının % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlerin % 50'sinden fazlasına ortak olduğu şirketlere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Belediyeler arası hizmet ilişkileri ve koordinasyon

Madde 27- Büyükşehir kapsamındaki belediyeler arasında hizmetlerin yerine getirilmesi bakımından uyum ve koordinasyon, büyükşehir belediyesi tarafından sağlanır. Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasında hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili ihtilâf çıkması durumunda, büyükşehir belediye meclisi yönlendirici ve düzenleyici kararlar almaya yetkilidir.

Yeni kurulan büyükşehir belediyelerinde meydan, bulvar, cadde, yol, sokak, park, spor ve kültürel tesislerin büyükşehir belediyesi ile büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dağılımına ilişkin esaslar büyükşehir belediye meclisi tarafından belirlenir.

Büyükşehir belediyesi mücavir alanlarının ilçe ve ilk kademe belediyeleri arasındaki bölümünü büyükşehir belediye meclisince yapar.

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 veya ilk kademe 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.

Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyeleri ile ortak projeler geliştirebilir ve yatırım yapabilir. Büyükşehir belediyesi, kesinleşmiş en son yıl bütçe gelirinin % 10'unu aşmamak ve bütçede ödeneği ayrılmış olmak şartıyla, ilgili belediyenin yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için büyükşehir belediye başkanının teklifi ve meclisin kararıyla ilçe ve ilk kademe belediyelerine malî ve aynî yardım yapabilir.⁽¹⁾

Büyükşehir belediyesi ile bağlı kuruluşları, belediye başkanının onayı ile birbirlerinin nakit ihtiyacını karşılayabilir. Bu şekildeki ödünç vermelerde faiz uygulanmaz.

Yapılacak herhangi bir yatırımın büyükşehir belediyesi ile bağlı kuruluşlarından bir veya birkaçını aynı anda ilgilendirdiği ve tek elden yapılmasının maliyetleri düşüreceğinin anlaşıldığı durumlarda, büyükşehir belediye meclisi, yatırımı kuruluşlardan birinin yapmasına karar verebilir. Bu takdirde yatırımın ilgili diğer kurumu ilgilendiren kısmına ait harcama tutarı o kurumun hesabında borç, yatırımcı kuruluş hesabında alacak olarak gösterilir.

Diğer hükümler

Madde 28- Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre büyükşehir, büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediyeleri hakkında da uygulanır.

Değiştirilen hükümler

Madde 29-30- (18.1.1984 tarihli ve 2972 sayılı Mahallî İdareler ile Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

Yürürlükten kaldırılan hükümler

Madde 31- 27.6.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile aynı Kanunun ek ve değişiklikleri; 9.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin üçüncü paragrafı yürürlükten kaldırılmıştır.

(Ek fıkra: 30/12/2004 – 5281/40 md.) Kanunlarda ve diğer mevzuatta, 27.6.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile değişikliklerine yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.

Ek Madde 1- (Ek:1/7/2005-5378/40 md.)

Büyükşehir belediyelerinde özürlerle ilgili bilgilendirme, bilinçlendirme, yönlendirme, danışmanlık, sosyal ve mesleki rehabilitasyon hizmetleri vermek üzere özürlü hizmet birimleri oluşturulur. Bu birimler, faaliyetlerini özürlerle hizmet amacıyla kurulmuş vakıf, dernek ve bunların üst kuruluşlarıyla işbirliği hâlinde sürdürürler. Özürlü hizmet birimlerinin kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve işleyişine ilişkin usûl ve esaslar Özürlerle İdaresi Başkanlığının görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

Ek Madde 2- (Ek: 6/3/2007-5594-1 md.)

Birleşme, katılma veya geçici 2 nci madde gereğince büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin yürütmekte olduğu su, kanalizasyon, katı atık, ulaşım, her çeşit yolcu ve yük terminalleri, toptancı halleri, mezbahe, mezarlık ve itfaiye hizmetlerine ilişkin olmak üzere bina, tesis, araç, gereç, taşınır ve taşınmaz malları ve bu hizmetlerin yerine getirilmesine yönelik yatırım, alacak ve borçları büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir.

Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hizmet alanlarında Devlet memuru olarak çalışmakta olanlar kadrolarıyla birlikte, 5393 sayılı Belediye Kanununun 49 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre sözleşmeli personel statüsünde çalışmakta olanlar ise bu şekilde çalışmalarına esas teşkil eden kadrolar ile birlikte

büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir. Devredilen personelin aylık, ek gösterge, her türlü zam ve tazminatları ile diğer malî haklarının ödenmeye devam olunması, atanma ve kadro unvanlarının yeniden düzenlenmesinde 5393 sayılı Kanunun 50 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hizmet alanlarında ilgili mevzuatı uyarınca ihdası ya da vizesi yapılmış sürekli işçi kadrolarında veya geçici iş pozisyonlarında 4857 sayılı İş Kanununa göre çalışmakta olanlar ise mevcut kadro ve pozisyonları ile birlikte büyükşehir belediyesine veya ilgili bağlı kuruluşuna devredilir. Devredilen işçilerin ücret ile diğer malî ve sosyal hakları, devir işleminden önce haklarında uygulanmakta olan toplu iş sözleşmesi veya bireysel iş sözleşmesi hükümlerine göre belirlenmeye devam olunur. Pozisyon değişikliği hali dahil yapılacak bu devir işlemi, ücret ile diğer malî ve sosyal haklarda değişiklik yapılmasına hak kazandırmaz ve başka bir toplu iş sözleşmesinin uygulanmasını isteme hakkını vermez. Devir işleminden sonra yapılacak toplu iş sözleşmelerine ise bu işçilerin mevcut ücret ile diğer malî haklarında diğer işçiler için kararlaştırılacak artış oranı veya miktarını geçecek şekilde artış öngören ya da diğer işçilerden farklı yeni malî ve sosyal haklar verilmesini sağlayacak hükümler konulamaz.

Bu madde uyarınca personel devri yapılan büyükşehir belediyesinin talebi üzerine, büyükşehir belediyesinin veya bağlı kuruluşun norm kadro alt grubunu veya bulunduğu alt grup itibarıyla ihdas edilebilecek kadro sayılarını, devir işlemi takip eden bir yıl içerisinde tekrar belirlemeye İçişleri Bakanlığı yetkilidir.

Bu madde kapsamında yapılacak devir işlemleri, söz konusu belediyelerin temsiline imkân verecek şekilde valiliklerce teşekkül ettirilecek komisyonlarca yürütülür.

Daha önce yapılan devirler hariç olmak üzere, devir işlemleri bu maddenin yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde tamamlanır. Devir işlemleri kesinleşene kadar söz konusu hizmetler, ilgili belediyesince yürütülmeye devam olunur.

Büyükşehir belediyesi sınırlarına giren belediyelerin, kanunların verdiği yetkiye dayanarak yürütmekte oldukları toplu taşıma ve ulaşım hizmetlerinin, gerçek ve tüzel kişilere yaptırılması amacıyla verilen ruhsat, imtiyaz sözleşmesi ve ulaşım araçları kira sözleşmesi, ruhsatta öngörülen süre ve sahip oldukları hat güzergâhı ile sınırlı olmak şartıyla herhangi bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediyesi toplu taşıma ve ulaşım sistemine dahil edilir.

Geçici Madde 1- Büyükşehir belediyeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde büyükşehirin 1/25.000 ölçekli nazım imar plânlarını yapar veya yaptırır.

Geçici Madde 2- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte; büyükşehir belediye sınırları, İstanbul ve Kocaeli ilinde, il mülkî sınıridir. Diğer büyükşehir belediyelerinde, mevcut valilik binası merkez kabul edilmek ve il mülkî sınırları içinde kalmak şartıyla, nüfusu bir milyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı yirmi kilometre, nüfusu bir milyondan iki milyona kadar olan büyükşehirlerde yarıçapı otuz kilometre, nüfusu iki milyondan fazla olan büyükşehirlerde yarıçapı elli kilometre olan dairenin sınırı büyükşehir belediyesinin sınırını oluşturur.

(Mülga ikinci fıkra: 6/3/2008-5747/3 md.)

Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir belediyesi kapsamına alınan ilçelerin mülkî sınırları içinde kalan belediye ve köyler ile, büyükşehir belediyesi kapsamına alınan belediyelerin mücavir alan sınırları içerisinde bulunan köylerden; birinci fıkrada belirtilen mesafelerin dışında kalan belediye ve köyler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde belediye meclisi veya köy ihtiyar heyetinin talebi üzerine büyükşehir belediye meclisinin kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile başka bir işleme gerek kalmaksızın büyükşehir belediye sınırları içine alınabilir. Bu köylerin mahalle olarak hangi ilçe veya ilk kademe belediyesine katılacakları aynı meclis kararında gösterilir.

Birinci fıkra gereğince büyükşehir kapsamına alınan belediyelerin sınırlarında yerleşim düzeni gerekleri dikkate alınarak bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir sene içinde büyükşehir belediye meclisinin talebi üzerine İçişleri Bakanlığınca gerekli değişiklikler yapılabilir.

Büyükşehir belediye sınırlarına alınan belediyelerin organları büyükşehir belediyesi ilçe veya ilk kademe belediyesi organları; köy muhtar ve ihtiyar heyeti ise mahalle muhtar ve ihtiyar heyeti olarak ilk mahalli idareler genel seçimine kadar görevlerine devam ederler.

Tüzel kişiliği kalkan köylerin malvarlıkları hak, alacak ve borçları mahalle olarak katıldıkları belediyeye devredilir.

Büyükşehir belediye kapsamına alınma nedeniyle meydana gelecek mülki sınır değişiklikleri katılma durumuna uygun olarak 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümlerine göre çözümler.

Geçici Madde 3-(Değişik birinci fıkra: 26/12/2006-5568/6 md.) Büyükşehir belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sermayesinin % 50'sinden fazlası büyükşehir belediyelerine ait şirketlerin; 31/12/2004 tarihi itibarıyla kamu kurum ve kuruluşlarından olan kamu ve özel hukuka tâbi alacakları, bunların diğer kamu kurum ve kuruluşlarına olan borçlarına karşılık olmak üzere, 28/2/2007 tarihine kadar takas ve mahsup edilir. Bu süreyi 31/3/2007 tarihine kadar uzatmaya, Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir. Bu madde kapsamındaki alacak ve borç ifadesi bu alacak ve borçlara ilişkin ferileri ve cezaları da kapsar.

Yukarıdaki fıkra kapsamında yer alan kuruluşların takas ve mahsup işlemine konu olan veya olmayan borçları, genel bütçe vergi gelirlerinden her ay ayrılacak paylarının % 40'ını geçmemek üzere kesinti yapılarak tahsil edilir.

Bu maddeye göre yapılacak takas, mahsup ve kesinti işlemleri yılı bütçe kanunları ile ilişkilendirilmeksizin ilgili kuruluş ile uzlaşma komisyonu tarafından belirlenir; Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından karara bağlanır. Bakanlar Kurulu, ilgili kuruluşların borç ödeme kapasitelerini de dikkate alarak ödenecek tutarları taksitlendirmeye, taksitlendirilen kısma Kanunun yayımını izleyen günden itibaren zam ve faiz uygulatmamaya, bu borçların fer'i ve cezalarını geçmemek üzere indirim yapmaya yetkilidir.⁽¹⁾

(Ek fıkra: 26/12/2006-5568/6 md.) Bu madde uyarınca takas, mahsup ve kesinti işlemine tâbi tutulan borç ve alacaklar için ilgili kanunlarda öngörülen zamanaşımı süreleri işlemez.

(Ek fıkra: 21/4/2005-5335/28 md.) İlgili kuruluşun uzlaşma ve hacizlerin kaldırılmasına dair başvurusunun uzlaşma komisyonunca kabul edilmesini müteakip 31.12.2004 tarihinden önceki borçlar için tatbik edilen hacizler kaldırılır.

Uzlaşma komisyonu Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakan tarafından görevlendirilecek bir başkan ile İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı, Sayıştay Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı ve İller Bankasından birer temsilciden oluşur. Büyükşehir belediyeleri için ayrıca uzlaşma komisyonu kurulmaz. Belediyeler için kurulan komisyon büyükşehir belediyeleri için de görev yapar.⁽¹⁾

Geçici Madde 4- Bu Kanunun yayımı tarihinde profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapan veya yönetiminde bulunan belediye başkanları, en geç 1.1.2005 tarihine kadar bu kulüplerin başkanlığından ve yönetimindeki görevlerinden ayrılırlar.

Geçici Madde 5 – (Ek: 26/12/2006-5568/7 md.)

Büyükşehir belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşların, 31/12/2006 tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş olan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip edilen Devlete olan borçları, 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında tanımlanan Hazine alacağı niteliğindeki borçları ve sosyal güvenlik kuruluşlarına olan borçları ile 5216 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesi kapsamında taksitlendirilmiş bulunan veya taksitlendirilecek borçlarına karşılık, bu idareler adına her ay genel bütçe vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden ayrılacak payların % 40'ını geçmemek üzere, alacaklı idarelerin talebi üzerine, ilgisine göre Maliye Bakanlığı veya İller Bankası tarafından kesinti yapılarak alacaklı idarelere ödenir. Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakan ile Maliye Bakanının müşterek önerisi üzerine bu maddede geçen % 40 oranını sifıra kadar indirmeye veya kanunî orana yükseltmeye ve kesintilerin alacaklı kuruluşlara dağılımına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yürürlük

Madde 32- Bu Kanunun 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi 1.1.2005 tarihinde, aynı maddenin ikinci fıkrası yayımını izleyen ay başında, diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 33- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Ek 6. 6306 sayılı yasa

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ
HAKKINDA KANUN**

Kanun Numarası : 6306

Kabul Tarihi : 16/5/2012

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Bu Yönetmelik, 6306 sayılı Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- c) İlgili kurum: Uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ç) Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- d) Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,
- e) Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
- f) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- g) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları,
- ğ) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
- h) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- ı) Uygulama alanı: Bakanlar Kurulu kararıyla kararlaştırılan riskli alan ile Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanını ve riskli yapının veya yapıların bulunduğu alanı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti

Rezerv yapı alanının tespiti

MADDE 4 – (1) Rezerv yapı alanı;

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:
a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.
b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(3) Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

(4) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Riskli alanın tespiti

MADDE 5 – (1) Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporunu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(2) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(3) Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgari 15.000 m2 olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

(5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Riskli Yapıların Tespiti, İtirazların Değerlendirilmesi ve Yıkım İşlemleri

Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar

MADDE 6 – (1) (Değişik:RG-2/7/2013-28695) Riskli yapılar;

a) Bakanlıkça,

b) İdarece,

c) Bakanlıkça lisanslandırılan,

1) Kamu kurum ve kuruluşları,

2) Üniversiteler,

3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,

4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,

5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,

6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar,

tarafından tespit edilir. Lisanslı kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın Ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilir.

(2) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Üniversiteler hariç olmak üzere, lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin, ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça veya Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak katılım belgesi almış olmaları ve bu hususları belgelendirmeleri gerekir. Lisans başvurusunda, riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak en az bir inşaat mühendisine ait yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile riskli yapı tespitinin Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak yapılacağına dair taahhütname alınır. Lisans başvurusunda bu belgelerden başka herhangi bir belge istenmez. Yapılan lisanslandırma beş yıl için geçerlidir. Bu sürenin sonunda vize edilmeyen lisans belgesinin kullanımına izin verilmez. Vize işlemleri için, mevcut lisans belgesinin geçerlik süresinin bitiminden en az bir ay önce başvuruda bulunulur. Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporunun hazırlanmasında görev alacak mühendislerin herhangi bir sebeple değiştirilmesi halinde görevlendirilen yeni mühendise ait bilgi ve belgelerin en geç on beş gün içinde Bakanlığa bildirilmesi gerekir.

(3) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Lisanslı kurum ve kuruluşların;

a) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunduğunun tespit edilmesi,

b) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi,

c) Taahhüde ve gerçeğe aykırı olarak, risksiz bir yapının riskli veya riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilmesi veyahut mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması,

ç) Riskli yapı tespiti neticesini etkilemeye yönelik olarak, yapıya ilişkin verilerin eksik ve yanlış alınarak hesaplama yapılması sebebiyle daha önce yazılı olarak uyarılmış olması,

d) Riskli yapı tespitini sürüncemede bırakacak şekilde, 7 nci maddenin dördüncü fıkrasındaki otuz günlük süre içinde, riskli yapı tespit raporundaki eksikliklerin düzeltilerek raporun Müdürlüğe sunulmaması,

hallerinde lisansı Bakanlıkça iptal edilir. Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar için beş yıl süre ile yeni bir lisanslandırma yapılmaz. Lisansı iptal edilen kuruluşun ortakları, bu kuruluştaki hisselerini devretseler dahi, beş yıl süre ile başka bir lisanslı kuruluşa ortak olamazlar, riskli yapı tespitinde görev alamazlar ve bu ortakların kurdukları kuruluşlara lisans verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendisin beş yıl süre ile başka bir lisanslı kurum ve kuruluşta görev almasına izin verilmez. Lisansın iptaline sebep olan mühendisin durumu ilgili meslek odasına bildirilir. Meslek odası, bu mühendis hakkında kendi mevzuatına göre işlem yapar. Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı belge sunduğu tespit edilen lisanslı kuruluşun ortakları ve yöneticileri hakkında, gerçeğe aykırı olarak riskli yapı tespiti yapan lisanslı kuruluşun ortakları, yöneticileri ve tespiti yapan mühendisi hakkında ve mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlayan lisanslı kuruluşun ortakları, yöneticileri ve tespiti yapan mühendisi ile tespit talebinde bulunan malik hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Lisansı iptal edilen kurum ve kuruluşlar, yeni riskli yapı tespiti işi almamak kaydıyla, daha önce hazırladıkları raporlarında Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe tespit edilen eksiklikleri tamamlayıncaya kadar faaliyetlerine devam ederler.

(4) Bakanlık, riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetleri denetleme yetkisine sahiptir.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Üniversiteler hariç olmak üzere, lisanslı kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin katılacağı eğitim ve sınav Bakanlığın belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Eğitim programlarına katılıp katılım belgesi almayan mühendisler riskli yapı tespitinde görev alamaz.

(6) Lisans belgesi; A-4 formatında birinci sınıf hamur kâğıt üzerine, EK-1'deki şekil ve muhtevada düzenlenir.

(7) Riskli yapıya ve lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara ilişkin iş ve işlemler Bakanlıkça elektronik yazılım sistemi ile de takip edilebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara yapılacak bildirimler ve tebligatlar elektronik ortamda da yapılabilir.

Riskli yapıların tespiti ve itiraz

MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) Riskli yapılar, Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

(2) Riskli yapıların tespiti;

a) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Maliklerce yapılacak riskli yapı tespiti talebi, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

(3) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** İtiraz üzerine yeniden rapor tanzim edilmesi gereken haller ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde oluşturulan yapı kaydı elektronik yazılım sisteminden silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespiti konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

(4) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Müdürlükçe incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksikliklerin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun Müdürlüğe sunulması zorunludur.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık veya Müdürlük tebligat işlemleri için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya yetkilidir.

(6) Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

(7) Riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespiti ilişkin raporlar, riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

(8) Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Riskli yapıların yıktırılması

MADDE 8 – (Değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

(2) İdarece;

a) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması yapı maliklerinden istenilir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

b) Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.

c) (a) bendinde verilen bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.

ç) (a) ve (c) bentlerinde belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.

(3) İkinci fıkra uyarınca maliklerce yıktırılmayan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemlerini engelleyenler hakkında İdarece veya Müdürlükçe tutanak tutulur ve bunlar hakkında, 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında ise, tabi oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

(6) İdare, tahliye edilerek yıktırılan riskli yapılara ve tahliye veya yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

Teknik heyetlerin teşkili

MADDE 9 – (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlıkça bildirilir.

(4) Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Bakanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir.

Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

MADDE 10 – (1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun Kanuna ve bu Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelere imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran İdareye ve itiraz edene bildirilir.

(8) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

Huzur hakkı, yolluk ve gündelik ödenmesi

MADDE 11 – (1) Teknik heyetlerin üniversiteler tarafından görevlendirilen üyelerine, Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar çerçevesinde huzur hakkı ödenir.

(2) Teknik heyet üyelerinin toplantılar ve incelemeler için yapacakları seyahatlerin yolluk ve yevmiyeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre ödenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği

Taşınmazların değerinin tespiti

MADDE 12 – (1) (**Değişik:RG-2/7/2013-28695**) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırnı, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerinin hakları ve tapuya tescil işlemleri

MADDE 13 – (1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

b) İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

c) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Birden fazla konut veya işyeri alma hakkının olması halinde, birden fazla konut veya işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir. Böyle bir durumda, taşınmaz malikinin ilgili kuruma borçlanması hâlinde ödemeler, verilecek konut veya işyerinin tespitine yönelik olarak gerçekleştirilecek noter kurası sonrası, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

(3) İlgili kurumca verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır.

(4) Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verileceklere müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

(5) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerini yapılacak anlaşmalar çerçevesinde proje ortağı yapmak suretiyle, kat veya hasılât karşılığı inşaat yapabilir veya yaptırabilir.

(6) Bakanlık, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma

yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir.

(7) Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

(8) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar, bu taşınmazlardan, Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler ve Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler üzerinde, Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, ilgili kurumun isteği üzerine tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir. Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, ilgili kurumun isteği üzerine, tapu müdürlüğünce işlem tesis edilir.

Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi

MADDE 14 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) İlgili kurumca, uygulama alanındaki taşınmazların maliklerine konut veya işyeri verilmesinden sonra, arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde, belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak, en az bir yıldır ikamet edenler veya işyeri işletenler ile Kanun uyarınca taşınmazları kamulaştırılanlara bu konut veya işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi veyahut taşınmazları kamulaştırılanlardan konut veya işyeri talebinde bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması hâlinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirlenir.

Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar

MADDE 15 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.

(2) Riskli yapılarda, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, **(Mülga ibare:RG-25/7/2014-29071)** (...) bütün malikler toplantıya çağırılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

(3) Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

(4) (Mülga:RG-25/7/2014-29071)

(5) Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi halinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir.

(6) Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, Kanununun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, arsa payları satın alınanlar ile 14 üncü madde hükümleri çerçevesinde konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir.

(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, bu yapılar birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(8) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne riskli yapıdır belirtmesi işlenir. Riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir.

b) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Riskli olarak tespit edilen bu yapıların birlikte değerlendirilebilmesi için, bu yapıların bulunduğu alanın risksiz olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri Müdürlükçe re'sen yapılır veya yaptırılır.

(9) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhid mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine üzerindeki riskli yapıların yıktırılmasından sonra, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhidten sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(10) Riskli alanlarda;

a) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevhit edilmesi ile terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,

b) Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda ilgili kurum tarafından yürütülecek uygulamalarda uygulanacak projeye,

sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(11) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Uygulama alanında zeminden kaynaklanan sebeplerle veya herhangi bir afet riskinden dolayı veyahut mevzuata göre yapılaşma hakkının olmamasından dolayı yeni yapı yapılması mümkün değil ise, uygulama alanındaki yapının yerine yapılacak yeni yapı, uygulama alanı dışında başka bir parselde yapılabilir. Böyle bir durumda Kanundan kaynaklanan hakların uygulama alanı dışındaki parselde kullanılacağına dair uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır. Bu yazı Müdürlükçe ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirilir.

(12) Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanununun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara Bakanlıkça kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Bakanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.

Açık artırma usulü ile satış

MADDE 15/A – (Ek:RG-2/7/2013-28695)

(1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir.

(2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir.

(3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğde,

tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenir.

(4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez, ancak, satış işleminden önce ipotek alacaklısına haber verilmesi zorunludur.

(6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(7) Açık artırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgilerin satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(8) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenilir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, ikinci en yüksek teklif sahibine satış yapılır.

(9) Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(10) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

(11) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi komisyonca verilen süre içerisinde imzalayarak Müdürlüğe vermeleri halinde, açık artırma ile satış işlemi geçersiz sayılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılacak Yardımlar ve Tahliye

Kira yardımı ve diğer yardımlar

MADDE 16 – (1) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını geçemez. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve Kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 aydır. Riskli alanlarda kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı aynı hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı aynı hak sahibi faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Yapılacak kira yardımının beş aylık miktarı, taşınma masrafları da dikkate alınarak defaten ödenebilir. Bu durumda, yardım süresi defaten ödemenin yapıldığı aydan itibaren hesap edilir.

(3) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda; kiracı olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar, sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere ise beş katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.

(4) (**Değişik:RG-25/7/2014-29071**) Kira yardımı başvuruları; tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe yapılır.

(5) (**Değişik:RG-2/7/2013-28695**) Kira yardımları;

a) Riskli alan veya rezerv yapı alanlarında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli alan dışındaki riskli yapılarda talebin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına,

yapılır.

(6) **(Değişik:RG-25/7/2014-29071)** Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Faiz desteği verilebilmesi için tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde kredi almak üzere Bakanlıkla protokol imzalamış bankalara başvurulmuş olması gerekir.

(7) Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

(8) **(Ek:RG-2/7/2013-28695)** İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.

(9) **(Ek:RG-2/7/2013-28695) (Değişik ibare:RG-25/7/2014-29071)** Kanun uyarınca;

a) İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.

b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinince, İlgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

ç) **(Ek:RG-25/7/2014-29071)⁽²⁾** İlgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinince yapılan;

1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,

2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi,

Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.

2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.

3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.

4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.

5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

6) Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; Belediye Gelirleri Kanununun 86 ncı, 87 nci, 88 inci ve 97 nci maddeleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

7) Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Tahliye

MADDE 17 – (1) İlgili kurum ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim eder.

ALTINCI BÖLÜM

Planlama

Planlama süreci

MADDE 18 – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin on beş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) (**Değişik:RG-2/7/2013-28695**) Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlıkça iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. (**Ek ibare:RG-2/7/2013-28695**) Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.

(6) (**Mülga:RG-25/7/2014-29071**)

Planların değerlendirilmesi

MADDE 19 – (1) Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 20 – (1) 4/8/2012 tarihli ve 28374 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Bakanlıkça iletilmiş ve fakat henüz Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulmamış olan riskli alan olarak ilân etme talebi işlemleri ile rezerv yapı alanı olarak belirleme işlemleri, bu Yönetmelik hükümlerine göre tamamlanır.

Riskli yapıların tespitinde geçici uygulama

GEÇİCİ MADDE 2 – (Ek:RG-2/7/2013-28695)

(1) Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay süre ile hem anılan Esaslarla ve hem de 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre riskli yapı tespiti yapılabilir. Altı ayın sonunda riskli yapı tespitleri sadece Ek-2’de yer alan Esaslara göre yapılabilir.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespit raporu hazırlanmasında görev yapan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde Bakanlıkça açılacak eğitim programlarına katılarak en az bir katılım belgesi almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.

Katılım belgesi olan mühendislerin sınava girmesi

GEÇİCİ MADDE 3 –(Ek:RG-25/7/2014-29071)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev almak üzere katılım belgesi alan mühendislerin, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde düzenlenecek yazılı sınava katılarak yüz üzerinden en az yetmiş puan almaları zorunludur. Aksi takdirde bu mühendisler altı ayın sonunda riskli yapı tespitinde görev alamazlar.


Yürürlük

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 22 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Ek 7. 3153 ada 14 nolu parselin NUROL Gayrimenkul yatırım ortaklığına ait tapu belgesi

İli	İSTANBUL			 <p>TAPU SENEDİ</p>			<p>17 Ağustos 2012</p> <p>Fotoğraf</p> <p>№ 28204</p>		
İlçesi	BAĞCILAR								
Mahallesi									
Köyü	KIRAZLI								
Sokağı									
Mevkii	GÜNESLİ CİFLİĞİ								
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			ha	m ²	dm ²
0,00	245DS4B	3153	14	55.268,17 m2					
Niteliği	A1-A2-A3-A4-A5-A7-A8-A9-A10-A12-A14--B1--B2-B3--C1-C2-C3--D1-D2 KARGİR İŞYERİ KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMLATI VE ARSASI								
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78607993								
Edinme Sebebi	KIRAZLI Köyü 14 Parsel(16973.00m2), KIRAZLI Köyü 3153 Ada 10 Parsel(31224.45m2), KIRAZLI Köyü 3153 Ada 13 Parsel(3.08m2), KIRAZLI Köyü 3153 Ada 7 Parsel(375.00m2), KIRAZLI Köyü 3153 Ada 8 Parsel(5197.00m2) taşınmazlarının Alan Düzeltme, Cins Değişikliği, Gevhit ve Kamuya Terk (TSM) işleminden.								
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	15940	250	24668		15/08/2012	Cilt No.			
Sahife No.	Sicilime uygundur.					Sahife No.			
Sıra No.	Hüseyin ERDOĞAN Sicil Müdürü					Sıra No.			
Tarih	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakla ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümlerine gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih			

Ek 8. 1988Yılı İmar Durumu

T.C. İSTANBUL BAKIRKÖY İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		İsim : <u>Hicriyet Halilay Danışın Ş.Ş.Ş.Ş.</u> Adres : _____
Günü : _____ İmar Müdürlüğü : <u>86/</u> Sayı : <u>4220</u>	İlgili : <u>3/12/1986</u> Tarih ve <u>4220</u> sayılı <u>Yapı</u> Karşılıktır. Dilekçeye	
<p>İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'i İmar Plânı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız Proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar Plânında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müracaat esnasında, İSKİ Gnl. Müdürlüğünce tasdikli Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar istikamet Rölovesi, Blok ebatları, ön arka ve komşu Bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.</p> <p>PLAN İZAM MÜTÜ EKİDİR. İNŞAAT İSTİKAMET RÖLOVESİ HARİTA MÜDÜRÜNDEN ALINACAKTIR. Parselin yüz ölçüğü ve İmar Kanunu 23. maddesi tabii olup v. g. diğer Belediyemiz Fen İşl. Müd. Co. tarafından edilmeden uygulanamaz. Bütün Bahçelerde Açık İki Ölü veya Arka Bahçesi Bitişik Nizama Esaslarında Bahçe Düzenlemesi Yapılmadan ve Arsa Hukuki Daire İçin Bir Adet Akçe Düklmeden İskan Verilmez. YOLA YERK İŞLEMİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.</p> <p>* Komşuya ayrılan yerler komşu eline geçmeden uygulanamaz. * İmar yollarının kadastrol yolu bağlantısı sağlanmadıkça uygulanamaz. * 5.11.1986 tarihli s.uptan çizilmiştir.</p>		
1000		
Mer'i İmar Plânı - <u>245/11/14</u>		Bina Yüksekliği <u>Ayar proje</u> İnşaat Nizamu <u>Ayık</u>
Adı <u>Günce</u>	Bina Derinliği <u>Kroki</u>	İnşaat Nizamu <u>11</u>
Tasdik tarihi <u>22.12.1985</u>	Ön Bahçe Mesafesi <u>2000 m</u>	Bina Sahası Emsali % <u>(LARI 0.80)</u>
Ölçeği <u>1/5000</u>	Yan Bahçe Mesafesi <u>Savun</u>	İnşaat Sahası Emsali <u>0.80</u>
İlçesi <u>Bakırköy</u>	Arka Bahçe Mesafesi <u>20.000 m</u>	İmar şartları Saha <u>Yapımlık</u>
Bel. Şubesi <u>Kadıköy</u>	Kot Alınacak Nokta <u>Yapımlık</u>	Cephe <u>Yapımlık</u>
Mahallesi <u>Günce</u>	Çatı katı <u>Yapımlık</u>	Yapılamaz <u>Yapımlık</u>
Sokağı <u>Yal.</u>	a - İskan Sahasındadır b - İktisat Sahasındadır c - İskan Dışı Sahasındadır d - Sanayi Sahasındadır	e - 40/Rakımdadır. f - Amme Hiz. ayrılmış sahad g - Dört yıllık programdadır h - 3 yıllık programda değildir
Kadastro Pafta Ada Parsel Yüz Ölç.	1 - 15 -	
Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi. Adı Soyadı <u>Mehmet DUMAN</u> Harita <u>Mehmet DUMAN</u> Memuru		İmar durumu imar plânı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi. Adı Soyadı <u>MEHMET DUMAN</u> Raportör <u>TAKKİ ELMAN</u>

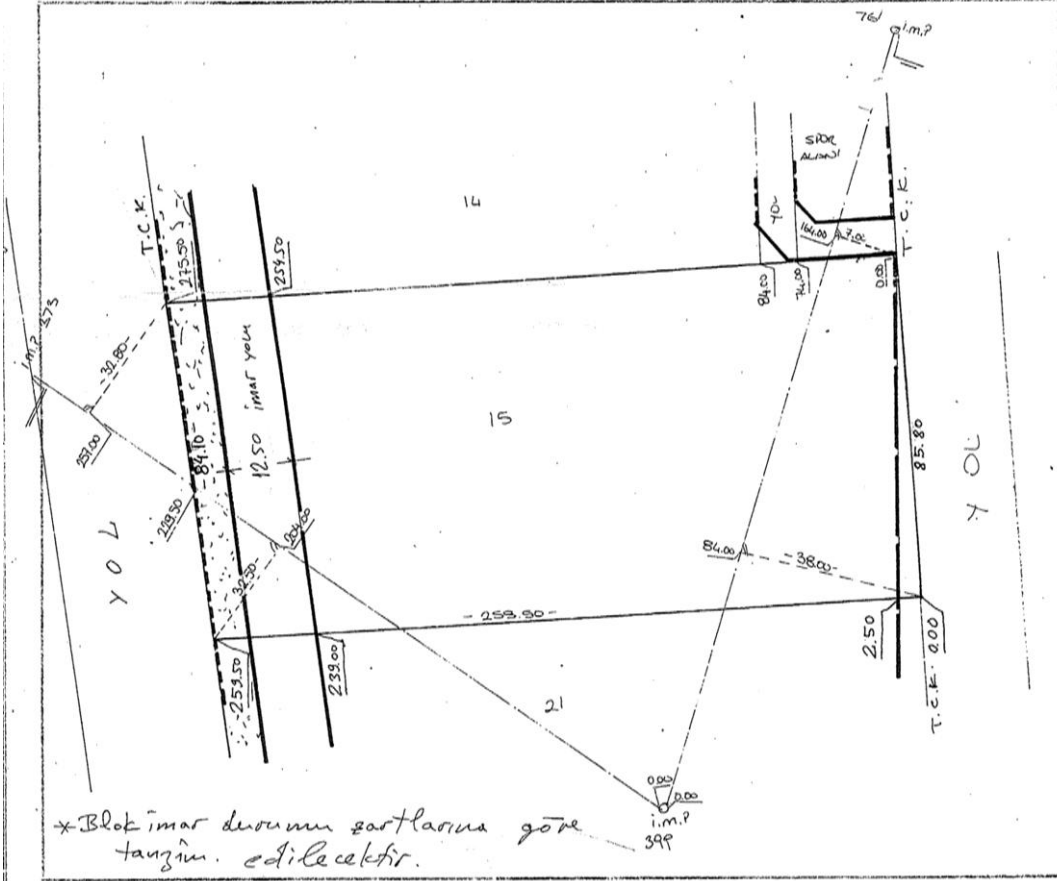
T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
Harita Müdürlüğü

Sayı : 34
Tarih : 1/1/1989

Adres : Hürriyet A.Ş.

511 / 198 9 Tarihli dilekçe karşılığı

İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ



NOT: İnşaat projesi röleve esaslarına göre hazırlanacaktır.

İlçesi	BAKIRKÖY			Röperli Krokinin	Tarihi	30.10.86
Mahallesi	KOCASINAN				No.su	18718
Cadde veya Sokağı	YOL			İmar durumunun	Tarihi ve No.su	26.8.1988 - 1089
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	İstikamet in alındığı mer'i İmar plânının	Tasdik tarihi No.su	22.4.87 - 31.10.86 - 134.88
	1		15		Ölçeği-Paftası	(Güneşli)

Teknik Elemanı

Büro Şefi

Müdür Mua.

Harita Müdürü

A. SAATÇI

E. ÖZTÜRK

M. DEMİREL

26 Ağustos 1988 Yılına Ait İnşaat İstikamet Rölevesi

T.C.
İSTANBUL İLİ
BAKIRKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Günü :
İmar Müdürlüğü : Durum Büro
Sayı : 90/60

İsim : Hüseyin Gazetecilik ve İmar Müdürlüğü
Adres :

İlgi : 15/1/1990 Tarih ve ...60... sayılı Karşılıktır.
Dilekçeye

İmar Durumu ve İnşaat şartları meri İmar Plânı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız Proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Plânında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında, İSKİ Gnl. Müdürlüğünce tasdikli Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar istikamet Rölovesi, Blok ebatları, ön arka ve komşu Bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.

PLAN İZAH NOTU EKİDİR.
İNŞAAT İSTİKAMET RÖLOVESİ HARİTA

Fen işleri yüz ölçümü yol İmar K.nun 23.md. tabii olarak olmadıkça Belediyemiz Fen İşleri'den tesbit edilmeden uygulanamaz.

Bütün bahçelerde Ayrık ikiz ön veya arka bahçe binalarında bahçe düzeni yapılmadan ve ayrıca her iki bahçe için bir adet aşağı dikmeden iskan yapılamaz.

KROKİ EKTE

YOLA TERK İŞLEMİ YAPILMADAN

- * Kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulanamaz.
- * İlgilisinin talebi üzerine tanzim edilmiştir.

Meri İmar Plânı -112 v				Bina Yüksekliği	Avan Proje	İnşaat Nizamı	Ajan
Adı				Bina Derinliği	Yenimelik	İnşaat Nizamı	
Tasdik tarihi				Ön Bahçe Mesafesi	200 mt	Bina Sahası Emsali %	K.R.L.
Ölçeği				Yan Bahçe Mesafesi	50 mt	İnşaat Sahası Emsali	100
İlçesi				Arka Bahçe Mesafesi	50 mt	İnşaat Sahası Emsali	100
Bel. Şubesi				Kot Alınacak Nokta	Pl. Not. 1. m. 1. d.	Saha	
Mahallesi						Cephe	
Sokağı						Çatı katı	Yapılamaz
							Yapılamaz
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölç.	a - İskân Sahasında'dır	e - 40. Rakımdadır.	
	1	-	15	21	b - İnkişaf Sahasında'dır	f - Anne-Hiz. ayrılan sahada	
			22		c - İskân Dışı Sahadadır	g - Dört yıllık programdadır	
					d - Sanayi Sahasında'dır	h - 5 yıllık programda değildir	

Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı Soyadı :
Harita : Ahmet Çatac
Memuru :
İmza : AA 15.1.1990

İmar durumu imar plânı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı Soyadı : MENMET DURAN
Raporör : Teknik Eleman
İmza : 15.1.1990

Adı Soyadı : ANN SENLİK
İmar Durumu Bürosu : İNŞ. MÜH.
Sefi : İmar Şefi
İmza : 15.1.1990

Adı Soyadı : YASAR BENGÖL
İmar Durumu Bürosu : İNŞ. MÜH.
Sefi : İmar Şefi
İmza : 15.1.1990

15 OCAK

15 OCAK 1990

1986 GENEL PLAN NOTLARI

İmar planında 18.maddenin uygulanabilmesi için düzenlenmeye alınan %60 teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında verilen yeşil+şehirselleştirme alanına rastlamamak şartıyla imar kanununun 18.maddesi uygulanıncaya kadar bahçe mesafelerinde uyulmak koşuluyla özel parselasyona dayalı hisseli parsellerde tabanda max. 60m2 olmak üzere inşaat alanı toplamı 120m2geçmeyn iki kat geçici inşaat izni verilir.

Ulaştırma Bakanlığının Atatürk Havaalanı ve çevresine ait hava mania planlarıyla gelen irtifa sınırlamalarında imar adaları üzerinde yazılan max. irtifaya baca, ortak anten, asansör kulesi vb. dahil olup binanın kot alacağı nokta tabii zemin kotudur.

Yapı adalarının ortalarındaki daire içinde yazılı olan kullanma katsayıları ve nizamlar tüm ada için geçerli olan yapılaşma düzenini gösterir.

Bir adayı çevreleyen yollara cephe alan parseller için farklı düzen getirilmiş ise bu özelliği belirten yapılaşma koşulu yollara yakın bir daire içinde gösterilmiştir. Ada ortasında kalan daire ise adanın diğer yollarına cepheli parseller için geçerli olan düzeni gösterir.

Planda TAKS-KAKS verilen adalarda TAKS (taban alanı kat sayısı) bina taban alanının, imar parseli alanına oranı, verilen değeri aşamaz. Bu değerle elde edilen zemin kullanma hakkı, bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerle sınırlıdır. TAKS ile belirlenen taban alanı bu sınırların verdiği alanlardan küçük ise bina konumu, kendi ve komşu görüş mesafesini her yönden uyumlu mesafede arttıracak bir şekilde seçilecektir.

KAKS (kat alanı katsayısı) parsel üzerinde yazılı olan değeri aşamaz.

Enerji nakil hatları altındaki parseller için ada nizamı değil Türkiye Elektrik kurumunun vereceği görüş geçerli olacaktır.. Çok katlı ve ağır inşaatlar (okul,hastane,fabrika,5kattan fazla binalar gibi) için zemin emniyet gerilim tecrübesi yapılacak, zemin mekaniği ile jeolojik önlemlere göre alınacak rapora göre yapıda gerekli tedbirler alınacaktır. Deprem yönetmeliği uygulanacaktır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı otopark yönetmeliği uygulanacaktır.

Kamuya ayrılan alanlarda uygulama; Belediyesince tasdik olacak avan projeye göre yapılacaktır.

Planda yapı yaklaşma sınırları belirtilmişse buna uyulacaktır.

Konut alanlarında:

Planda yalnız KAKS verilen adalarda imar kanununun 18. Maddesine göre yapılacak uygulama sonunda ihtas edilecek imar parselinde oluşmuş mevcut nizam korunacak ve bu imar parseline verilecek emsal tüm ada için geçerli olan toplam maks. KAKS emsalini geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.

Planda yalnız TAKS-KAKS verilen adalarda bahçe mesafelerinde bir ayrıcalık tanınmamışsa her parsel için kalması gereken arka bahçe mesafesi kat yüksekliklerinin toplamının yarısı h/2 teşekküle aykırı olmamak şartıyla ön bahçe mesafesi min. 3.00 m yan bahçe mesafesi min. 3.00 olacaktır.

KAKS değeri aşılmamak şartıyla max. bina yüksekliği 30.50m (10 kat) olabilir.

Eğimli arazide birden fazla iskan katı kazanılamaz. Kazanılan iskan katı toplam inşaat alanına dahildir.

Ticaret + Konut Bölgeleri(zemin kat ticaret)

Planda üzerinde TAKS - KAKS belirtilmemiş ticaret uygulaması yapılacak yola mahreç alan imar parselini gösteren sembolik çizimli bu yapı adalarında, imar parselinin üzerinde yazılı olan yan ve arka bahçe mesafesi zemin katın üstü için olan konutun yan ve arka bahçe mesafesidir. Yol boyu ticaretin zemin kat yüksekliği max. 5.00 m dir ve uygulamada ilk 5.00 m. yükseklik için 1 kat + asma kat , artan her 3.00 m. için de 1er kat itibar olunur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

1966 onaylı sanayi planında belirtilen 2. ve 3. grup sanayi ve 507 sayılı esnaf ve sanatkarlar kanununun 115.

maddesinde belirtilen küçük sanat iş kollarında ki tesisler küçük sanatlar sitesi depolama tesisleri de yapılabilir.

Nerden kot alınırsa alınsın max. h = 7.50 m. dir. Meyilden kat kazanılamaz. Üzerinde yapı nizamı yazılı konut dışı kentsel çalışma alanlarında çevreye artık ve gürültü yaymayan atölye, mamul madde, depolama,teşhir ve satış merkez yapılabilir. Burada 1. ve 2. grup sanayi tesisleri yer alamaz. Sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında ki yapılar devamlı veya geçici konut olarak kullanılamaz.

Sanayi Bölgeleri:

1966 onaylı sanayi planı kodlama ve gruplamasında ki 201 -207-291-334-341-30-31-32-381-382-383-386 kod numaralı sanayi tesisleri dışında 1. , 2. ve 3. grup sanayi tesisleri yapılabilir.

Gayri Sıhhi Müesseseler hakkındaki 502 sayılı yönetmeliğin 11. maddesine göre tesis izni alınmadan imar uygulaması yapılamaz. Tesis izni alındıktan sonra belediyesince tasdik edilecek avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Max. KAKS 0.80 emsalini aşamaz. Sanayi kuruluşunun içinde yer alan sosyal ve idari tesisleri de KAKS'a dahildir.

H (yükseklik) sanayi türüne göre avan proje ile belirlenecektir.

Planda belirlenmemiş çekme mesafeleri içinde uygulama yapılacak olup belirlenmemiş yerlerde teşekküle bakılmaksızın yan ve arka bahçe mesafesi min. 5.00 m olacaktır.

Mevcut kuruluşlarda tevzii söz konusu olduğu takdirde planda imar adası üzerinde yazılı olan KAKS değerinin altında kalanlarda çekme mesafelerine uyularak max. KAKS' a uyulur.

İmar Uygulama Planının tasdik sınırı içinde yer alan mevcut veya yeniden yapılacak sanayi kuruluşlarının pis su atıkları yönünden proje-ruhsat aşamasında aşağıdaki hususlar aranacaktır.

a) İmalat içi ve imalatın sonunda oluşacak pis su atıkları için ilgili kuruluşların görüşleri ile önerecekleri gerekli tedbirler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

b) Çevre sorunları ile ilgili her türlü tedbir belirlenmeden uygulanmadan belirlenemez.

Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrı ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa, imar parsellerinin tevhibi halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhibi öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

Kademe hattında ölçü belirtilmemekle birlikte, planda gösterildiği şekilde uygulanacaktır.

Planda emsal ve nizam yapılaşma koşulları birlikte verilmişse, tercih parsel sahibine aittir.

Sanayi Bölgeleri

Gayri Sıhhi Müesseseler hakkındaki 502 sayılı yönetmeliğin 11. maddesine göre tesis izni alınmadan imar uygulaması yapılamaz. Tesis izni alındıktan sonra belediyesince tasdik edilecek avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Max. KAKS 0.80 emsalini aşamaz. Sanayi kuruluşunun içinde yer alan sosyal ve idari tesisleri de KAKS'a dahildir.

H (yükseklik) sanayi türüne göre avan proje ile belirlenecektir.

Planda belirlenmemiş çekme mesafeleri içinde uygulama yapılacak olup belirlenmemiş yerlerde teşekküle bakılmaksızın yan ve arka bahçe mesafesi min. 5.00 m olacaktır.

Mevcut kuruluşlarda tevzii söz konusu olduğu takdirde planda imar adası üzerinde yazılı olan KAKS değerinin altında kalanlarda çekme mesafelerine uyularak max. KAKS' a uyulur.

İmar Uygulama Planının tasdik sınırı içinde yer alan mevcut veya yeniden yapılacak sanayi kuruluşlarının pis su atıkları yönünden proje-ruhsat aşamasında aşağıdaki hususlar aranacaktır.

a) İmalat içi ve imalatın sonunda oluşacak pis su atıkları için ilgili kuruluşların görüşleri ile önerecekleri gerekli tedbirler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

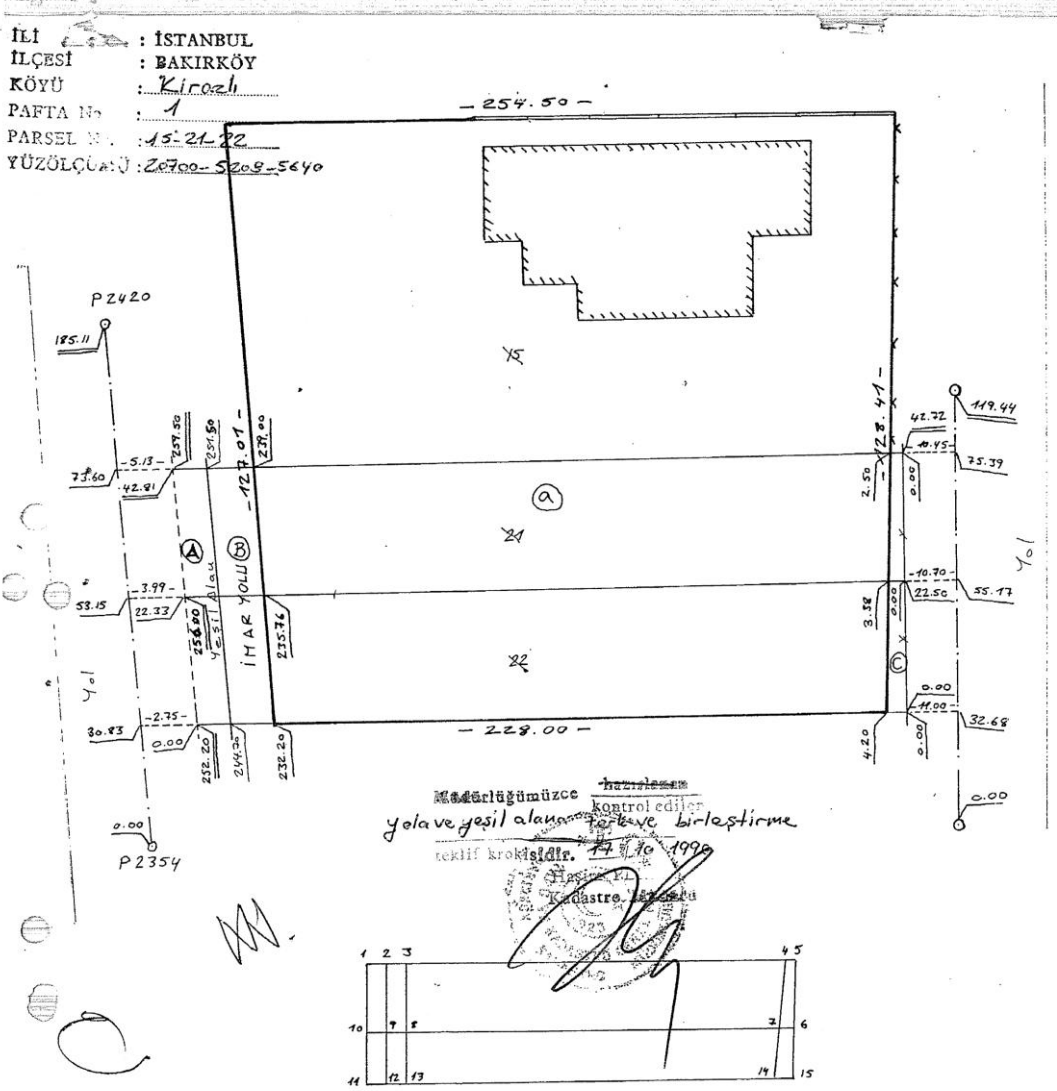
b) Çevre sorunları ile ilgili her türlü tedbir belirlenmeden uygulanmadan belirlenemez.

Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrı ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa, imar parsellerinin tevhibi halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhibi öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

Kademe hattında ölçü belirtilmemekle birlikte, planda gösterildiği şekilde uygulanacaktır.

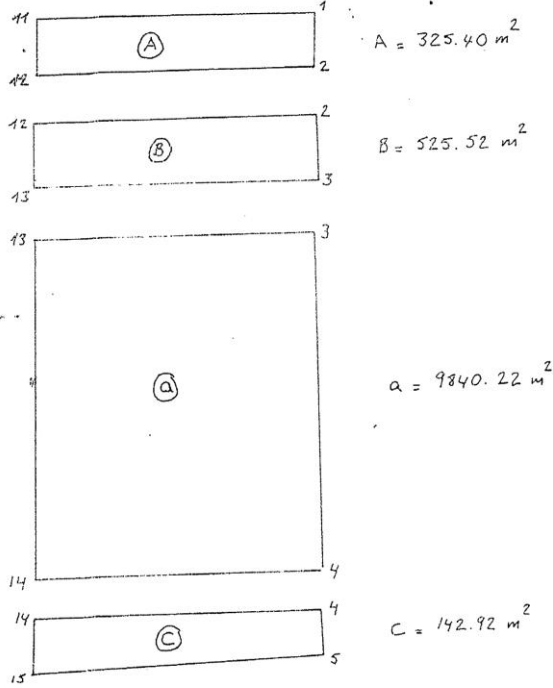
Planda emsal ve nizam yapılaşma koşulları birlikte verilmişse, tercih parsel sahibine aittir .

Ek 9. 1990 Yılı İmar Durumu



1990 Yılı 15- 21- 22 Parsel Tevhid

ALAN HESABI



Verilen föperli krokiden yapılan hesaplamalara göre 21 ve 22 parsellerinin toplam alanı aşğıdaki gibi çıkmaktadır.

$$21 = 5208.00 \text{ m}^2 \quad 22 = 5640.00 \text{ m}^2$$

$$21 + 22 = 10848.00 \text{ m}^2$$

	Yüzölçüm	Düzeltilme	Kesin alan
Yeşil alan (A) =	325.40 m ²	+ 0.42	325.82 m ²
Yola terk (B) =	525.52 m ²	+ 0.68	526.20 m ²
Hürriyet Gaz. adına tescil (a) =	9840.22 m ²	+ 12.66	9852.88 m ²
Yola terk (C) =	142.92 m ²	+ 0.18	143.10 m ²
Σ	10834.06 m²	13.94 m²	10848.00 m²

$$\text{Hata} = 10848.40 - 10834.06 = 13.94 \text{ m}^2$$

Tevhiden yüz ölçüm hesabı:

$$15 \text{ parsel} = 20700 \text{ m}^2$$

$$21+22 \text{ parsel} = 9852.88 \text{ m}^2$$

$$30552.88 \text{ m}^2$$

Hürriyet gazetesilik adına tescil.

GEOMETRİK ÇİZİM

SAR. [Signature]

1990 Yılı 15- 21- 22 Parsel Tevhid Hesaplaması

İMAR KANUNU

Kanun Numarası: 3194

Kabul Tarihi: 03/05/1985

BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

AMAÇ:

Madde 1 - Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

KAPSAM:

Madde 2 - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

GENEL ESAS:

Madde 3 - Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

İSTİSNALAR:

Madde 4 - 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

TANIMLAR:

Madde 5 - Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hali hazır 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 problemlerinin 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 için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu,

İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası; kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadaastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

Bakanlık; Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

Mücavir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

(Ek fıkra: 26/04/1989 - 3542/1 md.) Fen adamları; yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita - kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren en az lise dengi okullardan mezun

olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

Ayrıca, bu Kanunda adı geçen diğer tanımlar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edilir.

İKİNCİ BÖLÜM: İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ ESASLAR

PLANLAMA KADEMELERİ:

Madde 6 - Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Bölge Planları” ve “İmar Planları”, imar planları ise, “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

HALİHAZIR HARİTA VE İMAR PLANLARI:

Madde 7 - Hali hazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

a) Hali hazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin hali hazır haritaları belediyeler veya valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshası Bakanlığa, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir.

b) Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlüktedir.

c) Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak mevzi imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

Haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 7 nci maddesindeki selahiyeti haizdirler.

PLANLARIN HAZIRLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE KONULMASI:

Madde 8 - Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

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. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

c) (Ek bend: 03/07/2005-5403 S.K./25.mad) Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlığa gönderilir.

İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir.

Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

İMAR PLANLARINDA BAKANLIĞIN YETKİSİ:

Madde 9 - Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

(Ek fıkra: 24/11/1994 - 4046/41 md.) Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye) alınarak Çevre İmar bütünlüğünü bozmayacak (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md.) imar tadilatları ve mevzi imar

planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. (Ek ibare: 03/04/1997 - 4232/4 md.) ilgili belediyeler görüşlerini on beş gün içinde bildirir.

Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

(Ek fıkra: 20/06/1987 - 3394/7 md.; İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 26/09/1991 tarih ve E. 1990/38, K. 1991/32 sayılı Kararı ile.) Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir.

Re'sen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

(Ek fıkra: 3/7/2005-5398 S.K./19.mad) 4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın *1* re'sen onaylamaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.

İMAR PROGRAMLARI, KAMULAŞTIRMA VE KISITLILIK HALİ:

Madde 10 - Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

KAMUYA AİT GAYRİMENKULLER:

Madde 11 - İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

(Değişik fıkra: 25/02/1998 - 4342/35 md.) Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

CEPHE HATTI:

Madde 12 - İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halledilmediği takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

İMAR PLANLARINDA UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER:

Madde 13 - (İptal fıkra: Anayasa Mahkemesinin 29/12/1999 tarih ve E. 99/33, K. 99/51 sayılı kararı ile. R.G.: 29/06/2000 - 24094)

İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

(İptal fıkra: Anayasa Mahkemesinin 29/12/1999 tarih ve E. 99/33, K. 99/51 sayılı kararı ile. R.G.: 29/06/2000 - 24094)

Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.

İRTİFAK HAKLARI:

Madde 14 - Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: İFRAZ VE TEVHİD İŞLERİ

İFRAZ VE TEVHİD:

Madde 15 - İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

TESCİL VE ŞÜYUUN İZALESİ:

Madde 16 - Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemi bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLAR:

Madde 17 - Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

ARAZI VE ARSA DÜZENLEMESİ:

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi 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 umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüylanma sadece zemine ait olup, şüyuan giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI VE TESCİLİ:

Madde 19 - İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: YAPI VE YAPI İLE İLGİLİ ESASLAR

YAPI:

Madde 20 - Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,
b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

YAPI RUHSATIYESİ:

Madde 21 - Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

RUHSAT ALMA ŞARTLARI:

Madde 22 - Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (...) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce (...) ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

GELİŞTİRME ALANLARINDA YAPI RUHSATI:

Madde 23 - İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırımlara veya parselleri hisasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça, kendilerine yapı ruhsatı verilmez.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmal mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehirselleme teknik ve sosyal altyapının tevsiî ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirselleme hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

İmar planlarında meskûn saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaitine göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır.

YEMİNLİ SERBEST MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK BÜROLARININ KURULUŞU, YETKİ ALANLARI VE SORUMLULUKLARI:

Madde 24 - (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

YEMİNLİ SERBEST MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK BÜROLARININ SINIFLANDIRILMASI:

Madde 25 - (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER İLE SANAYİ TESİSLERİNDE RUHSAT:

Madde 26 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazılı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

(Üçüncü fıkra iptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR VE UYACAKLARI ESASLAR:

Madde 27 - (Bir, iki ve üçüncü fıkralar iptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlardan izin alınması gerekir.

FENNİ MESULLER VE MESULİYETLERİ İLE MÜTEAHHİT SİCİLLERİ:

Madde 28 - Yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ruhsat veren belediyeye veya valiliklere (...) bildirmeye mecburdurlar. Bu ihbar üzerine 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Yapının nev'ine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolününün 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir.

Yapının, fenni mesuliyetini üzerine almış olan meslek mensubu, bu vazifeden çekildiği takdirde, tatil günleri hariç, üç gün içinde, mucip sebepleriyle birlikte keyfiyeti yazılı olarak ilgili idareye bildirmekle mükelleftir, aksi takdirde kanuni mesuliyetten kurtulamaz.

Fenni mesulün herhangi bir sebeple istifası halinde istifa tarihinden önce yapılan işlerde sorumluluğu devam eder.

Fenni mesuliyeti üzerine alınan istifa veya ölümü halinde başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti deruhte etmedikçe yapının devamına müsaade edilmez.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel inşaat yapan müteahhitlerin sicilleri belediyelerce, bu hudutlar dışında özel inşaat yapanların sicilleri de valiliklerce tutulur.

RUHSAT MÜDDETİ:

Madde 29 - Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

YAPI KULLANMA İZİNİ:

Madde 30 - Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. (...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

KULLANMA İZİNİ ALINMAMIŞ YAPILAR:

Madde 31 - İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI OLARAK BAŞLANAN YAPILAR:

Madde 32 - Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLERDE MUVAKKAT YAPILAR:

Madde 33 - İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun,

lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu parselde yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

İNŞAAT, TAMİRAT VE BAHÇE TANZİMİ İLE İLGİLİ TEDBİRLER VE MÜKELLEFİYETLER:

Madde 34 - İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukardaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.

Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.

BİNA ÖN CEPHE HATTI İLE YOL ARASI VE TABİİ ZEMİNİN KAZILMASI:

Madde 35 - Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

KAPICI DAİRELERİ VE SİĞINAKLAR:

Madde 36 - Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.

Kapıcı daireleri anabına içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.

OTOPARKLAR:

Madde 37 - İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM: ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

HALİHAZIR HARİTALARIN, İMAR PLANLARININ VE YAPI PROJELERİNİN HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI:

Madde 38 - Hali hazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler.

(Değişik fıkra: 26/04/1989 - 3542/2 md.) Yapıların, mimari, statik ve hertürlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları deruhte ederler.

YIKILACAK DERECEDE TEHLİKELİ YAPILAR:

Madde 39 - Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta ile tespit edilir.

Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icap ettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.

KAMUNUN SELAMETİ İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER:

Madde 40 - Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevlimeden tesislerin hususi mecra, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı %20 fazlasıyla arsa sahibinden alınır veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.

ARSALARIN YOLA BAKAN YÜZLERİ:

Madde 41 - Belediyeler veya valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasız arsalara yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye selahiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmaması halinde belediye veya valilikçe gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden tahsil edilir.

CEZA HÜKÜMLERİ:

Madde 42 - Ruhsat alınmadan veya ruhsat veya eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine, istisnalar dışında özel parselasyon ile hisse karşılığı belirli bir yer satan ve alana 500 000 TL.'dan 25 000 000 liraya kadar para cezası verilir. Ayrıca fenni mesule bu cezaların 1/5'i uygulanır.

Birinci fıkrada belirtilen fiiller dışında bu Kanunun 28, 33, 34, 39 ve 40 ıncı maddeleri ile 36 ncı maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen mal sahibine, fenni mesule ve müteahhide 500 000 TL.'dan 10 000 000 liraya kadar para cezası verilir.

Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen fiillerin tekrarı halinde para cezaları bir katı artırılarak verilir.

Yukarıdaki fıkralarda gösterilen cezalar, ilgisine göre doğrudan doğruya belediyeler veya en büyük mülki amir tarafından verilir.

(İptal fıkra: Anayasa Mah. 15/05/1997 - E:1996/72, K:1997/51 S. K.)

İlgili idarenin Cumhuriyet Savcılığı aracılığıyla sulh ceza mahkemesine başvurması üzerine, bu mahkemelerce ayrıca, yukarıdaki fıkralara göre ceza verilen fenni mesuller ve müteahhitler hakkında bir yıldan beş yıla kadar meslekten men cezasına da hükmolunur.

Bu husustaki mahkeme kararları ilgili idarelerce Bakanlığa ve meslek mensubunun bağlı olduğu meslek teşekkülüne bildirilir.

Bu maddeye göre belediyelerce verilen cezalar dolayısıyla tahsil olunan paralar belediye bütçesine irad kaydolunur.

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN HÜKÜMLER:

Madde 43 - a) 09/07/1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunu ve 1605 sayılı Kanun ile ek ve değişiklikleri,

b) 11 Ocak 1963 tarih ve 141 sayılı Bursa Merkez İlçesindeki Gedik ve Zeminlerin Tasfiyesine Dair Kanun,

c) 28/05/1928 tarih ve 1351 sayılı Kanun (menkul ve gayrimenkulleri, varsa iştirakleri, bütçesi, gelirler ve personelin özlük hakları ile birlikte Ankara Büyük Şehir Belediye Başkanlığına bağlanır.)

d) 03/06/1937 tarih ve 3196 sayılı Kanun,

e) 18/01/1966 tarih ve 710 sayılı Kanun,

İle diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

YÖNETMELİK:

Madde 44 - I - a) Enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müştemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı,

b) İmar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar,

c) Arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanma şekil ve şartları,

d) Ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar,

e) Müteahhit sicillerinin şekil ve şartları,

f) İmar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar,

g) İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri,

h) (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

i) Yerleşme alanlarıyla ilgili genel esaslar,

j) Hali hazır harita alımı ve imar planlarının yapımını yükümlenecek müellif ve müellif kuruluşların ehliyet durumlarının yeniden düzenlenmesine ait esaslar,

Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

II - (Değişik bent: 26/04/1989 - 3542/3 md.) 38 inci maddede sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları, ilgili Bakanlıklar ile Türk Mühendis

Mimar Odaları Birliği (T.M.M.O.B.) ve Yüksek Öğrenim Kurumunun görüşleri alınarak Bakanlık ve Milli Eğitim Bakanlığınca birlikte çıkarılacak yönetmelik ile tespit edilir.

III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir.

MÜCAVİR ALAN:

Madde 45 - Mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir

Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir.

ALTINCI BÖLÜM: 2960 SAYILI BOĞAZIÇI KANUNU İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 46 - Bu Kanunla 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 6 ncı maddesine göre kurulan organlar kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilen çerçevede dahilinde İstanbul Büyük Şehir ve ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yürütülür.

Şöyle ki: 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2 nci maddesinde belirlenen ve 22/07/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen "Boğaziçi Sahil Şeridi" ve "Öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığınca, "gerigörünüm" ve "etkilenme" bölgelerindeki uygulamalar da ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılır.

Madde 47 - (Bu madde 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin "f" ve "g" bentlerinin değiştirilmesi ile ilgili olup adı geçen kanundaki yerlerine işlenmişlerdir.)

Madde 48 - (Bu madde 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 10 uncu maddesinin değiştirilmesi ile ilgili olup adı geçen kanundaki yerine işlenmişlerdir.)

YEDİNCİ BÖLÜM: GEÇİCİ HÜKÜMLER VE YÜRÜRLÜK, YÜRÜTME

EK MADDELER

Ek Madde 1 - (Ek madde: 30/05/1997 - KHK-572/1 md.)

Fiziksel çevrenin özürülüler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.

Ek Madde 2 - (Değişik madde: 15/07/2003 - 4928 S.K./9. md.)

İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerleri ayrılır.

İl, ilçe ve kasabalarda mülki idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla ibadethane yapılabilir.

İbadet yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

Ek Madde 3 - (Ek madde: 3/7/2005-5398 S.K./12.mad)

Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak/kullanım hakkı alınmış arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunması halinde bu yerlerde genel ve özel kanun hükümlerine göre imar plânlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kuruluşlardan, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının uygun görüşü ve diğer yetkili kuruluşlardan (Kültür ve Turizm Bakanlığı, Denizcilik Müsteşarlığı, belediyeler ve il özel idareleri) görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte imar plânları ve imar tadilatları ile mevzi imar plânları Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını beş yıl süreyle değiştiremezler. İlgili kuruluşlar görüşlerini on beş gün içinde bildirir. Bu plânlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler ilgili mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca verilir.

YAPILARIN AMACINDA KULLANILMASI:

Geçici Madde 1 - Herhangi bir sahada bulunan ve 2981 sayılı Kanunun yürürlüğünden sonra yapılan yapılar bölgesinin teşekkül şartlarına, imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz. Bu gibi yapılar Kanunun yayımı tarihinden itibaren 3 ay içinde inşa ettirenlerce eski şekline getirilir. Aykırılık bu süre sonunda düzeltilmezse Belediye veya valilikçe yapılıp veya yaptırılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

BAŞKA AMAÇLA KULLANILAN OTOYARK YERLERİ:

Geçici Madde 2 - Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı kullanma izni alınıp, ruhsat ve eklerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmiş ve 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen otoyark yerlerinden otoyark yönetmeliğine göre otoyark tahsisi gerekenleri hakkında 37 nci maddenin son fıkrasına göre işlem yapılır.

ÖNCE VERİLEN RUHSAT VE İZİNLER:

Geçici Madde 3 - Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

MÜŞTEREK GİRİŞ:

Geçici Madde 4 - Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir.

ÖRFÜ BELDE, PAFTOS:

Geçici Madde 5 - Belediye hudutları ve mücavir sahalar içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler (örfü beldepaftos) tamamen yıkılıp yok olarak (müntafı ve münhedim) varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin miktar ve taksitler 40 000 TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihler resen yapılır.

Bankaya emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki iddialar genel hükümlere tabidir.

Geçici Madde 6 - 2981 sayılı Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan ıslah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespiti, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dışında valilikler yetkilidir.

Geçici Madde 7 - (Birinci fıkrayı iptal: Anayasa Mahkemesi'nin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı gaberli içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekaresi değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nispetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.

YÖNETMELİKLERİN ÇIKARILMA SÜRESİ:

Geçici Madde 8 - Bu Kanunun uygulanmasını gösteren yönetmelikler Kanunun yayımından itibaren en geç 6 ay içinde çıkarılır.

Geçici Madde 9 - (Ek madde: 30/05/1997 - KHK-572/2 md.)

Bu Kanunun Ek 1 inci maddesinde öngörülen düzenlemelerin yapılmış ve yapılacak altyapı alanlarında ve yapılarda gerçekleştirilmesi için, imar yönetmelikleri ve kamu binaları ile ilgili mevzuatta 01/06/1998 tarihine kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerekli değişiklikler yapılır.

Geçici Madde 10 - (Ek madde: 08/01/2002 - 4736 S.K../1. md.)

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alınmaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir.

Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

YÜRÜRLÜK:

Madde 49 - Bu Kanunun 43/b, c, d, e; 46; 47 ve 48 inci maddeleri ile geçici 7 nci maddesi yayımı tarihinde; diğer maddeleri yayımını takiben 6 ay sonra yürürlüğe girer.

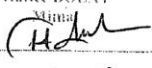
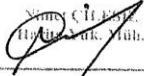
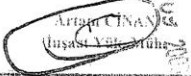
YÜRÜTME:

Madde 50 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

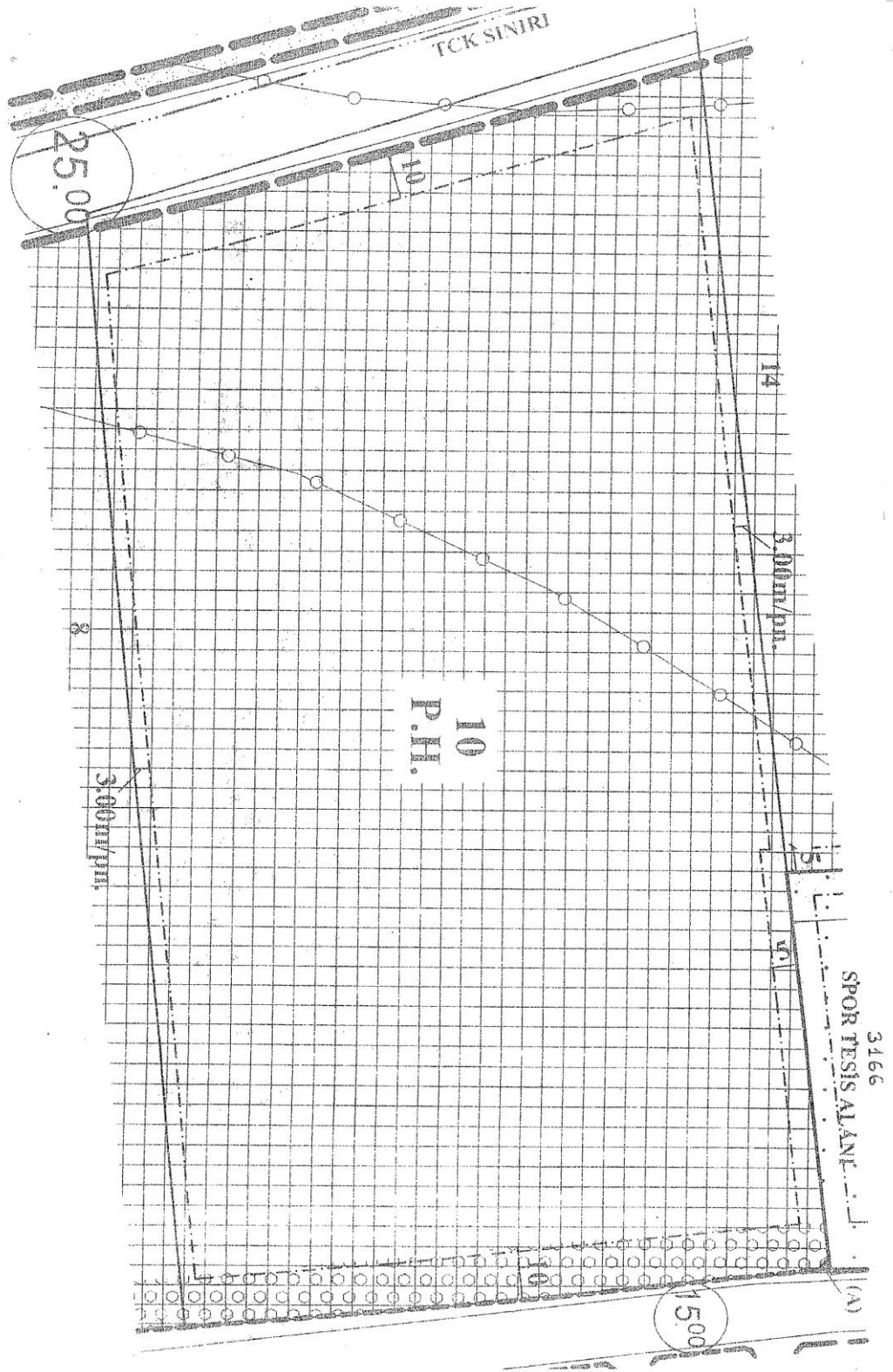
Ek 10. 2000 Yılı İmar Durumu

<p>T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI</p> <p>İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ DURUM BÜROSU SAYI : 68859 KONU : İmar Durumu Hk.</p>		<p>Adı / Soyadı : HÜRRIYET GAZETECİLİK</p> <p>Adresi : YE. M.A.T.BA.A.C.U.L.I.K A.E.S.</p> <p>İlgi : 15.11.2000 gün ve 68859 Sayılı dilekçe.</p>									
<p>İmar durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir, inşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile maracaat eşnasında İSKİ genel müdürlüğünce tasdikli fosoptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, harita müdürlüğünden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön ve arka bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.</p> <p>1-PLAN İZAH NOTU EKİDİR. İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ HARİTA MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAKTIR.</p> <p>2-Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. mad. sine tabii olup, olmadığı fen işleri müd. müzce tespit edilmeden uygulama yapılamaz.</p> <p>3-01.07.1993 gün ve 21624 sayılı resmi gazetelerde yayınlanan otapark yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.</p> <p>4-12.10.1995 gün ve 101 No'lu meclis kararı gereği blok imar durumu alanında ön bahçe mesafeleri teşekküle uygun tanzim edildi.</p> <p>5-Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.</p> <p>6-Ana arterden ve köşe başından 15.00 mt. mesafede otapark girişi ve çıkışı yapılamaz.</p> <p>7-Belirlenmeyen yol genişlikleri Harita Müdürlüğünden alınacaktır.</p> <p>* KROKI EKTEDİR</p> <p>* Zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.</p> <p>* Zemin - (c) Sondaj şartlı olmaktadır.</p> <p>* 20/11/2000 Tarih ve 68887 sayılı Başkanlık onayına istinaden tanzim edildi.</p> <p>* (A) ile işaretli kısım satın alınmadan uygulama yapılamaz.</p> <p style="text-align: right;">(.....Kat)</p> <p style="text-align: right;">KAKS: 1.30</p>											
<p>Çizilen Çap'ın Alındığı Yer + Tarihi + Sayısı :</p> <p>Bağcılar Kadastro Müd.11/2/1991/47</p> <p>Planı Tasdik Tarihi : 13.11.2000</p> <p>Alan : 11000</p> <p>Mer'î İmar Planı : Erzen Mah.İstik.İmar Planı</p> <p>Bölgesi : Genel</p> <p>Mahallesi : Erzen</p> <p>Sokak : Gülbehar Kapı Sok.</p> <table border="1"> <tr> <th>Pafta</th> <th>Ada</th> <th>Parsel</th> <th>m²</th> </tr> <tr> <td>245DS46</td> <td>827</td> <td>1</td> <td>30553-</td> </tr> </table>		Pafta	Ada	Parsel	m ²	245DS46	827	1	30553-	<p>Bina Yüksekliği: Avasan projesi</p> <p>Bina Derinliği: Yönetmelik</p> <p>Ön Bahçe Mesafesi : Kroki</p> <p>Yan Bahçe Mesafesi : -</p> <p>Arka Bahçe Mesafesi : -</p> <p>Kot Al. Nokta : Yönt. + Pln. Notu :</p> <p>A-Konut Sahasıdır:-</p> <p>B-Konut Dışı Çalışma Alanı</p> <p>C-Yol Boyu Terasat Sahası</p> <p>D-Sanayi Sahasıdır:-</p> <p>İnşaat Nizamı : A.Y.R.I.K</p> <p>Bina Sahası Emsali % : -</p> <p>İnşaat Sahası Emsali : 1.30</p> <p>Saha : Cephe : 7</p> <p>Çatı Katı : Yapılamaz /</p> <p>Not :</p> <p>E-40 Rakamadır.</p> <p>F-Atmosfer Hissesinde Ayrılan Sahada</p> <p>G-Ticaret Hizmet Sahası</p> <p>H-5 Yıllık Programda Değildir.</p>	
Pafta	Ada	Parsel	m ²								
245DS46	827	1	30553-								
<p>Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edilmiştir.</p>											
<p>Adı ve Soyadı : Songül SOYLU</p> <p>Harita Memuru Rt. İns. Teknikeri</p> <p>İmza : 21.11.2000</p>		<p>Adı/Soyadı : TEMUR TUZER</p> <p>İmar Müdürü Muavini</p> <p>İmza : 21.11.2000</p>									
<p>Adı/Soyadı : Gülser</p> <p>İmar Durum Bürosu Şefi</p> <p>İmza : 21.11.2000</p>		<p>Adı/Soyadı : İmar Müdürü</p> <p>İmar Müdürü</p> <p>İmza : 21.11.2000</p>									

Ek 11. 2009 Yılı İmar Durumu

T.C. BAĞÇIAR BELİDİYE BAŞKANLIĞI		ADI SOYADI: HÜRRİYET GAZETECİLİK VE MATBAACILIK A.Ş. ADRESİ:		
Yapı Kontrol Müdürlüğü Mül. E.202		İLGE: 24.08.2009 tarih ve E.202 sayılı yazıya karşılıktır.		
<p>1- Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boy arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanımlanmış imar durumu ile yalnız proje tanımlanabilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.</p> <p>2- Yapı ruhsatı müraعاتı esnasında İSKİ'den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, 10'dan fazla katlı yapılar için, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösteren inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotlarını gösteren kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.</p> <p>3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER</p> <p>3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabii olup, Müdürlüğünden ibişigi kesilmeyen uygulama yapılamaz.</p> <p>3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.</p> <p>3.3. Yola terk ve kamuya ayırılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.</p> <p>3.4. Behirtenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satış almalar ve blok ebhatları inşaat istikamet rölevesinde belirtilecektir.</p> <p>3.5. Bölgesinin sunduğu avantajlara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanımlanmış olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarının etkileyen işlemler 18. maddede uygulama hükmünün sorumluluğundadır.</p> <p>3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.</p>				
<p>* 09.04.2001 tarih 70345 sayılı imar durumu ile iribatlandırılmıştır</p> <p>* Hava Manta Hattından etkilenen söz konusu parselde yapılacak binanın, çau ve dış cephe kaplamaları parlaklığı, yansı ve yansıtıcı malzemeden yapılamaz.</p> <p>* "Karayolu kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" esaslarının 41. maddesine göre uygulama yapılacaktır.</p> <p>* (A) ile gösterilen alan satın alınmadan uygulama yapılamaz.</p> <p>* KROKİ EKTEDİR.</p>				
(AVAN PROJE)				
Çapın Alındığı Yer	Tarih	Sayı	Bina Yüksekliği: AVAN PROJE	İnşaat Nizamı: AYRIK
Bakırköy Kadastro Md.	30.07.2009	F00350	Bina Derinliği: YÖNETMELİK	TAKS : 0.50-0.40
Plan Tasdik Tarihi: 15.09.2008			Ön Bahçe: KROKİ	KAKS : 2.00
Ölçeği: 1/1000			Yan Bahçe: KROKİ	Yerleşime Uygunluk:
Mer'î İmar Planı: İmar Planı			Arka Bahçe: KROKİ	ÖA1-ÖA2-ÖA3.2
İçişleri: BAĞÇIAR			Kot Al. Nokta: Yönetmelik	Not :
Mahalle: EVREN			İmar Planında Tabisi Edildiği Alan :	
Sokak:			PRESTİJ HİZMET ALANI (P.H.)	
Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	
F21C22A1C-2D	3153 (827)	10	31224.45	
İmar durumu kadastral ve plan paftası ile çapına uygun olarak tanımlanmıştır.				
MÜHENDİS	Hatice BÖLAT		MÜHENDİS	
16.09.2009		/2009	
BURO AMİRİ	Nispet ÇİLEK		YAPI KONTROL MÜDÜRÜ	
14.9.2009			15.9.2009	

PH
0.50-0.40
2.00



10 Nolu Parsel Alanı

15.09.2008 ONANLI PLAN NOTLARI
BAĞCILAR İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER

1) TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde, terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı, parselin kadastral alanının, %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm, bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır. Bu değer, net parsel alanı üzerinden hesaplanacak alanın %25'ini aşamaz.

2) Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3) Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki deprem, sığınak, İSKİ, otopark ve İstanbul imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4) Metro istasyonu ve metro güzergahından etkilenen parseller için uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.

5) Plan kapsamında 15mt. ve üstü yolların kesiştiği kavşaklardan cephe alan parsellerde Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

6) Planlama alanının bütününde ilgili kurum görüş ve önerilerine uyulmak, parsel sahiplerinin muvaffakati alınmak ve o parseller tarafından kullanılmak üzere yan ve arka bahçeler birleştirilerek, bina ön cephe hattının gerisinde ve tabii zemin altında kalmak koşulu ile zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak olarak kullanılmak üzere) yapılabilir.

7) İmar planında mülkiyeti henüz kamu eline geçmemiş açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yaptırmaya ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak şartıyla belediyesi yetkilidir. Kısmen imarlı, kısmen otopark alanında kalan parsellerde özel açık veya katlı otopark yaptırılması halinde otopark alanına ayrılan kısım kamuya terk edilmeden imarlı kısımda uygulama yapılamaz.

8) Meydanlar, yeşil alanlar, parklar, dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşaklar ve yolların tabii zemin altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

9) Planlama alanında merkezi özellik gösteren, özellikle civarında sağlık, itfaiye, iletişim, haberleşme tesislerinin bulunduğu çeşitli ulaşım akslarına yakın noktadaki yeşil ve açık alanların uygun noktalarında ilgili kurum ve kuruluşlarının uygun görüşünün alınması ve heliport alanı yönetmeliğine uymak koşulu ile kamuya ait heliport pisti (heliport alanı) yapılabilir.

10) Ticaret fonksiyonu (MİA, MİA-1, TİM, PH) verilen alanlarda, avan projesi İlçe

Belediyesince onaylanmak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bulunduğu adadaki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile, özel eğitim, spor, sağlık, kültür tesisleri, özel yurt, okul, kreş, anaokulu, katlı otopark yapılabilir. TİM alanlarında, açık spor tesisleri (Halı saha vb) yapılmasına izin verilmez. Konut alanlarında, bulunduğu adadaki yapılaşma koşullarını aşmamak şartı ile, özel sosyal kültürel tesis binaları ve özel eğitim tesisleri yapılabilir.

11) İmar planında anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda ilgili kurumların uygun görüşleri (il ve ilçe milli eğitim müdürlüğü, bağcılar belediyesi) alınmak koşulu ile anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. lejantları arasında değişim yapılabilir.

12) Park alanlarında çocuk oyun evi, hobi evleri, kafeterya, açık spor alanları semt konağı, muhtarlık binası benzeri yapılar yapılabilir.

13) Planlama alanından geçen Nato Petrol Boru Hattı kamulaştırma şeridi kapsamında yapılacak olan altyapı projeleri için ilgili kurumdan izin alınacaktır. NATO Petrol Boru Hattı kamulaştırma şeridinden çekme mesafesi tabii zemin altı ve üstünden en az 5mt.dir.

14) Enerji nakil hatları güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

15) İSKİ'ye ait her türlü mevcut tesisler ile iş sonu projesi taraflarına ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan belediyece ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. İSKİ'ye ait isale hatları üzerinden enine geçiş yollar için İSKİ'den görüş alınacaktır.

16) Mehmet Akif Bulvarı'ndaki dereye ait koruma bandı içerisinde dere yolu boyunca minimum koruma bandı dere duvarından sonra 10mt.dir. Koruma bandı alanı içerisinde imar faaliyeti yapılamaz. İSKİ

taşkın dere sınırı içerisinde kalan parsellerin bodrum katlarında konut, işyeri, otopark vb. yapılamaz. Bu parsellerde su basman seviyesi dere duvar kotundan itibaren 1.50mt. olacaktır.

17) Kentsel dönüşüm alanlarında 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılabilir. Bu alanlarda yoğunluk %30 oranında arttırılabilir. Kentsel dönüşüm alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre yapılır. Bu alanlarda ifraz sonucu 1000 m² 'den küçük parsel oluşturulamaz ve 1000 m² 'den küçük parsellerin yapılaşmalarına izin verilmez. Kentsel Dönüşüm Alanları etaplar halinde yapılabilir.

18) TCK kamulaştırma sınırından etkilenen parsellerde karayolları kenarına yapılacak ve açılacak tesisler için ilgili yönetmelik hükümleri ve kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

19) Planda gösterilsin veya gösterilmesin mülkiyeti kamuya geçmiş alanlarda belediye encümeni kararı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda trafo, doğalgaz vb. tesisler için parsel ihdas edilebilir. Planlama alanının bütününde bina bünyesinde veya belediye encümeni kararı ile parsel yakınında ayrılan trafo yerinin ilgili kurum tarafından uygun görüldüğüne dair görüş yazısı alınmak ve trafo yeri tahsisi temelüstü aşamasına kadar yapılmak kaydı ile inşaat ruhsatı verilir. Toplam inşaat alanı 1.500 m² den küçük konut parsellerinde trafo belgesi iskân aşamasında aranmak kaydı ile inşaat ruhsatı verilir.

20) İSKİ, İGDAŞ, Telekom, TEK vb. kurumların tesislerine ait uygulamalarda ilçe belediyesinin ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

21) Hava mânia kriterleri aşılamaz. Hava mânia hattı alçalma-tırmanma koridoru içerisinde kalan parsellerde yapılacak binaların çatı ve dış cephe kaplamalarında parlayıcı ve yansıtıcı malzemeler kullanılamaz. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan genelge doğrultusunda uygulama yapılır.

22) Korunması gerekli tescilli yapılarda Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda uygulama yapılır.

23) Kademe hattı parsel sınırındır.

24) 14 pafta 6000 ada 1001, 1076, 1077, 1109, 1110, 1111, 1112 ve 1113 parseller kısmen park&ride alanıdır. Park&ride alanında zemin üstü meydan ve zemin altı katlı otopark alanı olarak planlanacaktır.

25) Transfer merkezi alanının uygulaması Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacak uygulama projesine göre yapılacaktır.

26) Transfer merkezi alanı zemin altında düzenlenecek olup zemin üstü kamusal alan olarak meydan şeklinde düzenlenecektir. Toplu taşıma araçlarına (İETT, minibüs, taksi) ait durak yerleriyle parklanma cepleri bu düzenleme içinde yer alacaktır.

27) Zemin altında transfer merkezi olarak düzenlenecek alanda; yeraltı çarşısı, zemin altı park&ride alanları gibi fonksiyonlar yer alacak ve bu fonksiyonlar birbirleriyle ve meydanla bağlantıları sağlanacak bir biçimde düzenlemeleri içerecektir.

28) Raylı sistem hatları ve istasyon noktaları şematik olup uygulama projesinde kesinlik kazanacak ve raylı sistem hatlarına ilişkin İBB Başkanlığı'nca onanacak uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

29) Akaryakıt istasyonu alanlarının giriş-çıkışları hususunda uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu kararı alınacaktır.

30) Yeni planda getirilen yapılaşma hükümlerinin kullanılması durumunda daha önce kazanılmış olan müktesep haklar İstanbul imar yönetmeliği hükümleri uyarınca geçerli olacaktır.

31) Planda sosyal ve kültürel tesis alanı fonksiyonu verilen alanlarda kültür merkezleri, kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, dini yapılar, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal tesisler yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

32) Planda belediye hizmet alanı fonksiyonu verilen alanlarda belediyeye ait kültür merkezleri, kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal tesisler, idari birim binaları, muhtarlık, semt konağı, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, depolama ve bakım amaçlı binalar ve otoparklar yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

33) Planda idari tesis alanı fonksiyonu verilen alanlarda kaymakamlık ve belediye hizmet binaları ve tesisleri, adliye, karakol vb. kamusal amaçlı yapılar yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

34) Planda teknik altyapı fonksiyonu verilen alanlarda iletişim, haberleşme, İSKİ, İGDAŞ, itfaiye, PTT, BOTAŞ, BEDAŞ vb. kurumlara ait tesisler yapılabilir. Bu alanlar ilgili kurumların görüşü alınarak yeşil alan ve

zemin altı katlı otopark alanı olarak kullanılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

35) Dere mutlak koruma bandı: dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere bir bant, imar planlarında dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alan olarak mutlak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır.

36) 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı: yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanda aşağıda ifade edilen dere taşkın İSKİ yapılaşma şartları geçerli olacaktır.

36.1) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki imarlarda bodrum kat yapılmayacaktır. Ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari veya ticari dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.

36.2) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki imarlarda; herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar (kret) kotundan+1,50 metre yüksekte olması zorunludur.

36.3) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın afet riskine karşı sigortalanması zorunludur.

37) İkinci derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı: bu alan içerisinde 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı için belirlenen imar hususları geçerli olup ancak bu bant dâhilindeki binaların bodrum ve zemin katlarının taşkın riskine karşı sigortalanması hususu ilgili belediyesince değerlendirilecektir.

38) Planlama alanında yapılacak olan yapılarda, gürültü ve çevre kirliliğinin önlenmesi için, ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacak ve bu doğrultuda gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

39) Metro güzergâhı ve istasyon alanlarından etkilenen parsellerde yapılacak tüm imar uygulamalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Görüşü alınacaktır.

I- YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1) Planda verilen bahçe mesafelerine uyulur. Planda verilmeyen bahçe mesafesi 3 m'dir. Planlama alanında, yapılacak tüm yapılarda (yüksek yapılar dâhil) yan ve arka bahçe mesafeleri, planda verilen bahçe mesafelerine, dört kattan sonra her kat için 0.50 m ilave edilerek hesap edilecektir. Ancak PH, MİA ve TİM alanında kalan, 1000 m²'den büyük parsellerde, TAKS değerinin aşılması kaydı ile, zemin kata kadar(zemin kat dahil) planda verilen bahçe mesafelerinde yapı yapılabilir. NATO petrol boru hattına cepheli parsellerin, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri, boru hattı kamulaştırma şeridi genişliği ilave edilerek hesaplanacaktır.

2) Ön bahçe mesafesi, PH ve MİA alanları dışındaki imar adalarında,1.000 m² den küçük parsellerde, planda belirlenen imar istikametine tecavüzlü olmaması kaydı ile yapılaşmış korunabilir(bodrum kat+zemin kat+2 normal katlı) mevcut yapı varsa, 10mt. ve daha dar yollarda 1.50mt.den, 10mt.-15mt. arası yollarda 2mt.den, 15mt.den geniş yollarda ise 3mt.den az olamaz. Bina derinliği veya cephesi 4mt.nin altına düşen parsellerde komşu parsellerin boş olması halinde teşekküle esas minimum ön bahçe mesafeleri uygulanır.

3) Teşekkül istikameti imar istikametine paralel olarak düzenlenir.

4) Teşekkül istikameti parselin bulunduğu ada için geçerlidir. Adadan adaya teşekkül uygulanmaz. Komşu parseldeki binanın imar istikametine tecavüzlü olması halinde teşekküle esas minimum ön bahçe mesafeleri uygulanır.

5) Planda belirlenen imar istikametine tecavüzlü olmamak kaydı ile ada içi verilmiş nizam dışı oluşmuş yapı varsa o parselde komşu parsellerdeki teşekküllere göre bitişik, ikiz ve ayrık nizam uygulaması yapılabilir.9 m'den dar cepheli parsellerde, ayrık ve ikiz nizama tabi yapı adalarında bitişik nizam uygulaması yapılır. Bitişik nizam parsellerde komşu parselden 3 m'den daha az çekilerek yapılmış korunabilir mevcut yapı bulunması halinde, 2 m çekme mesafesi uygulanır. İkiz ve ayrık nizam imar adalarında bulunan parsellerde, bitişik olarak yapılaşmış korunabilir mevcut yapı bulunan cephede, bitişik olarak imar durumu tanzim edilir. Bitişik iki köşe parselden birinde, bitişik nizam uygulaması varsa, diğer köşe başı parselde de aynı uygulama yapılır.

6) Konut ve TİM alanlarının konut yapılan bölümlerinde dört kata kadar olan binalarda(dört kat dâhil) yan ve arka bahçede parsel sınırına en fazla 3mt. yaklaşmak kaydı ile bina cephesi boyunca açık veya kapalı çıkma, parsel sınırına en fazla 2mt. yaklaşmak kaydı ile bina zemin kat cephe uzunluğunun 1/3 'ünü aşmamak üzere açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Dört kattan yüksek binalarda kat sayısına bağlı olarak hesaplanan yan ve arka bahçe mesafesinden sonra bina zemin kat cephe uzunluğunun 1/3'ü oranında 1mt. açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma altı ile tabii zemin arasındaki düşey mesafe yol cephelerinde 2.60mt.den az olamaz.

7) Bina derinliğinin 9mt.nin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1.5mt.ye kadar, bina cephesinin 4mt.nin altına düşmesi durumunda yan bahçe mesafesi 2.00 mt.ye kadar düşürülür. Bu cephelerde

pencere yapılabilir, çıkma yapılamaz. Bina cephesinin 9.00mt.nin altına düşmesi durumunda yeşil alanlara yaklaşma mesafesi yan bahçede 1.5mt.ye kadar düşürülür. Ayrık nizamda arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanır.

8) İmar parselinin kırık köşe uzunluğu 4.00 mt.den dar ise bahçe mesafeleri içinde köşe kırılması aranmaz.

9) İfraz yapılmak istenen parsellerde, ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerlidir. İfraz sonucu TİM veya konut alanlarında, 500 m²'den MİA, MİA-1 ve PH alanlarında 3000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. Üzerinde bina bulunan 1000 m²'den küçük parsellerde, ifraz sonucu oluşan boş parsel 300 m²'den küçük olamaz. Bu durumda yapılan uygulamalarda ifraz sonucu birden fazla boş parsel oluşturulamaz. Sınır düzeltmelerinde asgari ifraz şartları aranmaz. Planlama alanında, komşu parselde tecavüzlü binalarda, tecavüzün bitişik cephede olması durumunda tecavüz giderilmeden uygulama yapılamaz. Ancak tecavüzün yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde olması durumunda, çekme mesafelerinin tecavüzlü binadan itibaren uygulanması koşulu ile uygulama yapılır.

10) En az 2 parselin tevhit edilmesi kaydıyla 1000 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %20 arttırılması ile 2000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılması ile 3000m² den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parselin tevhit edilerek 1000 m²'den büyük parsel oluşturulması durumunda %30 arttırılması ile bulunur. Planda emsal değeri verilen kooperatif, site, toplu konut vb şekilde yapılaşmış parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, planda verilen emsal değeri %30 arttırılarak uygulama yapılır.

10.2) 1000 m²'den büyük parsellerin, 1000 m²'den küçük parsellerle tevhit edilmesi halinde yeni oluşan parselin inşaat alanı hesabında yalnızca 1000 m²'den küçük parselin inşaat alanı %30 arttırılır.

10.3) Parsellerin simge halindeki inşaat alanı zemin kat+normal kat+çatı piyesi alanlarının (çatı arası piyeslerinin alanı, normal kat alanının %30'u olarak hesaba dâhil edilecektir.) toplamına göre hesaplanır.

10.4) Bu alanlarda max. TAKS:0.35 h=serbest uygulanır.

10.5) Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz.

10.6) Yol cephelerinde çekme mesafeleri 3 m'den az olamaz. 4 kattan sonraki her kat için arka ve yan bahçe mesafesine 50 cm ilave edilir.

10.7) Bu alanlardaki otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur.

10.8) Tim, kısmen tim kısmen konut ve konut parsellerinin tevhit edilmesi durumunda katların tamamı konut yapılabilir.

10.9) Yapı adasındaki parsellerin tamamının tevhit edilmesi ve tevhit sonucu oluşan parselin 800 m²'den büyük olması halinde 1000 m² şartı aranmaksızın yukarıdaki hükümler uygulanır.

10.10) Tevhide konu parsel ve parsellerde mevcut bina bulunmaması halinde, yukarıda verilen artışlar %50 oranında azaltılarak uygulama yapılır.

11) 1/1.000 ölçekli planlarda blok çizilen yerlerde blok nizam uygulaması yapılacaktır.

12) Konut,TİM,M.İ.A ve M.İ.A-1 alanlarında 1000 m² den büyük parsellerde iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

13) Emsal değeri (KAKS) verilen parsellerde bahçe mesafeleri içinde TAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.

14) Konut alanı dışındaki parsellerde irtifa 2 m arttırılabilir. TİM alanlarında üst katta konut yapılması halinde 1 m arttırılabilir.

15) Köşe başı parsellerde yol tarafındaki yan bahçe mesafesi yerine o ada için verilmiş ön bahçe mesafesi uygulanır.

16) Yol eğiminden açığa çıkan ve giriş kapı yüksekliği min 2.20 m'yi sağlayan bodrum katlarda dükkân yapılabilir. Konut alanlarında bodrum katlarda yapılacak konutlar, tabii zemine 1 m'den fazla gömülemez.TİM alanlarında bodrum katlarda konut yapılamaz. Bodrum katlarda, zemin katta bulunan konutun eklentisi, konut alanı düzenlenemez.

17) 500 m²'den büyük imar parsellerinde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.15 m ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde otopark giriş çıkışları kavşak noktalarına 20mt daha fazla yaklaşmaz. Parselin birden fazla yoldan cephe alması durumunda, otopark giriş çıkışları, 15 m'den dar yoldan yapılır. Cephelerin tamamının 15 m ve daha geniş yollardan olması halinde, otopark giriş-çıkışının hangi yoldan yapılacağı hususunda Belediyesi yetkilidir.

Konut binalarında her konut için en az bir otopark yeri sağlanması durumunda, fazladan yapılan otopark alanları, tahsisi edilen konutların eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir. Ticaret + konut binalarında, konutlar için otopark yönetmeliğine göre ihtiyaç duyulan otopark yerinin ayrılması koşulu ile ticaret

için yapılan otopark alanları, bu alanların eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir. Otopark şartı aranmayan parsellerde, iskan edilen ve emsale dahil edilmeyen bodrum katların kullanım amaçlarını, etkilerini, kullanım şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine karşı çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur. Raporun idare tarafından onaylanmasına müteakip ruhsat işlemlerine devam ettirilir. Toplam inşaat alanı 1250 m² den küçük parsellerde rapor düzenlenmesine gerek kalmaksızın ruhsat işlemleri devam ettirilir.

18) 1000m² den küçük konut, TİM veya kısmen konut kısmen TİM alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliğinde verilen hükümler saklı kalmak kaydı ile bitişik veya ikiz nizamda yapılacak yapıların derinliği 20 metreyi geçemez. Zemin katın ticaret olması durumunda zemin katta bina derinliği max. 30 metredir.

19) TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında yer alan 1000 m²den küçük parsellerde adadaki mevcut yapılaşmaya göre yan bahçe mesafesinde, köşe başı parsellerde arka ve yan bahçe mesafelerinde zemin kat seviyesinde inşaat yapılabilir.. 1000 m²den büyük parsellerde, bu alan TAKS ve KAKS'a dâhil edilir.

20) Zemin katta bina derinliği en dar cephede 4.00 mt. olup, minimum bina oturma alanı İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer alan piyes ölçülerine göre hesaplanacaktır.

21) Özel Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanlarında sosyal ve kültürel tesis alanları için verilen fonksiyonlara uygun olmak koşulu ile TİM alanlarında uygulanan yapılaşma koşullarında avan projeye göre uygulama yapılır.

22) Planlama alanında, 1000 m²den büyük parsellerde, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenen, bodrum ve zemin kattan ibaret olarak düzenlenen sosyal tesisler, bloklar arası çekme mesafesi hükümlerine tabi değildir.

23) Bodrum katlarda ön cephe hattının gerisinde ve tabii zeminin altında kalmak şartı ile parselin tamamında ortak alan (otopark, sığınak, sosyal tesis, trafo, kazan dairesi vb) olarak kullanılmak üzere inşaat yapılabilir.

24) Bağcılar ilçesi, Çınar mahallesi, Fatih caddesinin, Osmangazi caddesinden itibaren, Çınar mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmında yol genişliği 25 m olarak korunarak 1.5 m ön bahçe çekme mesafesi ve H:15.50 yapılaşma nizamı uygulanacaktır.

25) PH,M.İ.A,M.İ.A-1 ve TİM alanlarında, 1000 m²den büyük parsellerde,turizm tesisi yapılması durumunda,KAKS:2.30 uygulanır.M.İ.A-1 alanlarında, turizm tesisi yapılan parsellerde,zemin katta maks TAKS:0.50 normal katlarda maks TAKS:0.40 uygulanır.Turizm tesisi yapılan parsellerde birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.Bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimleri yer alamaz.Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla, 1.bodrum kat iskan edilebilir.Emsale tabi değildir.İskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.Bu parseller turizm tesisi dışında iskan edilemez.

II-) FONKSİYON ALANLARI:

A-) KONUT ALANLARI:

1) Bu alanlarda 1.000 m²den küçük parsellerde bahçe mesafeleri (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

2) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde maks TAKS:0.25, maks KAKS:2.00 uygulanır. Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

3) 1.000 m² den büyük parsellerde yapılacak olan sitelerde, konut bloklarından bağımsız olarak, h:6.50 mt. irtifayı ve toplam alanı katlar alanının %5'ini geçmeyen büfe, market, kafeterya, eczane, çiçekçi vs. ticari alanlar düzenlenebilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS'a dâhil edilir.

4) Konut binalarında zemin kat alanı 100 m² den küçük parsellerde kısmen konut kısmen işyeri yapılamaz. Zemin kat alanı 100 m² den büyük parsellerde işyeri alanı zemin kat alanının %30'undan az olamaz.

B-) TALİ İŞ MERKEZİ (TİM) ALANLARI:

1) Bu alanlarda mahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları,lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi,

ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.

2) 1.000 m² 'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

3) Bir parsel tim veya kısmen tim kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde,bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00,TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır. Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir.Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6000 m²den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır.

4) Bağcılar, İstanbul ve Birlik caddelerinden cephe alan parsellerde, 19.11.1987 tarihli imar planı ve daha sonra yapılan ıslah imar planları uyarınca, parsel alanına bakılmaksızın h:18.50 mt. irtifada bahçe mesafeleri dâhilinde TİM fonksiyonunda uygulama yapılır.

5) Bu madde iptal edilerek, bu madde yerine getirilen plan notu yapılaşma hükümleri bölümüne, 23.madde olarak ilave edilmiştir.

6) TİM ve konut alanında kalan parseller bina derinliği 30mt.yi geçmeyecek şekilde tevhid edilebilir ve tevhid sonrası oluşacak parselde TİM fonksiyonları uygulanabilir. Sancaktepe Mahallesi, Çarşı Caddesinden cephe alan ve konut alanında kalan parsellerde TİM fonksiyonları uygulanabilir.

C-) MERKEZİ İŞ ALANLARI (MÍA) :

1) Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.

2) 1000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.

3) 1000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir.Merkezi İş Alanında(MÍA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliğine hükümlerine göre yapılır.

D-) PRESTİJ HİZMET (PH) ALANLARI:

1) Bu alanlarda uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.

2) 400 m² den küçük parsellerde bahçe mesafeleri uygulanır. 400-1.000 m² arası parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS:1.60 uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Prestij Hizmet (PH) alanlarında (PH) avan proje onayı, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

4) Prestij Hizmet Alanlarında otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskân edilen 1.bodrum kat emsale dâhil değildir. İskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Prestij Hizmet Alanlarında 1.bodrum katta kat alanının %10'unu aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, ara katta iskân edilen alanlar emsale dahildir. Dere mutlak koruma bandına komşu parsellerde döşeme taban kotu dere kenar duvar(kret) kotundan 1.5 metre yüksekte kalmayan bodrum katlar iskan edilemez.İskan edilen ve emsale dahil edilmeyen bodrum katların, kullanım amaçlarını, etkilerini,şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur.Raporun onaylanmasına müteakip, ruhsat işlemleri devam ettirilir.

E-) MERKEZİ İŞ ALANLARI-1 (MÍA-1) :

1) Bu alanlarda MÍA alanında yer alan fonksiyonlarla birlikte çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon vb. iş kolları yer alabilir.

2) 1.000 m² den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS: 2.00 uygulanır. Merkezi İş Alanları-1 (MÍA-1) alanlarında avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

F-) ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI:

1) Bu alanlarda otopark ihtiyacı otopark yönetmeliğine göre karşılanmak kaydı ile bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dahil edilmez.

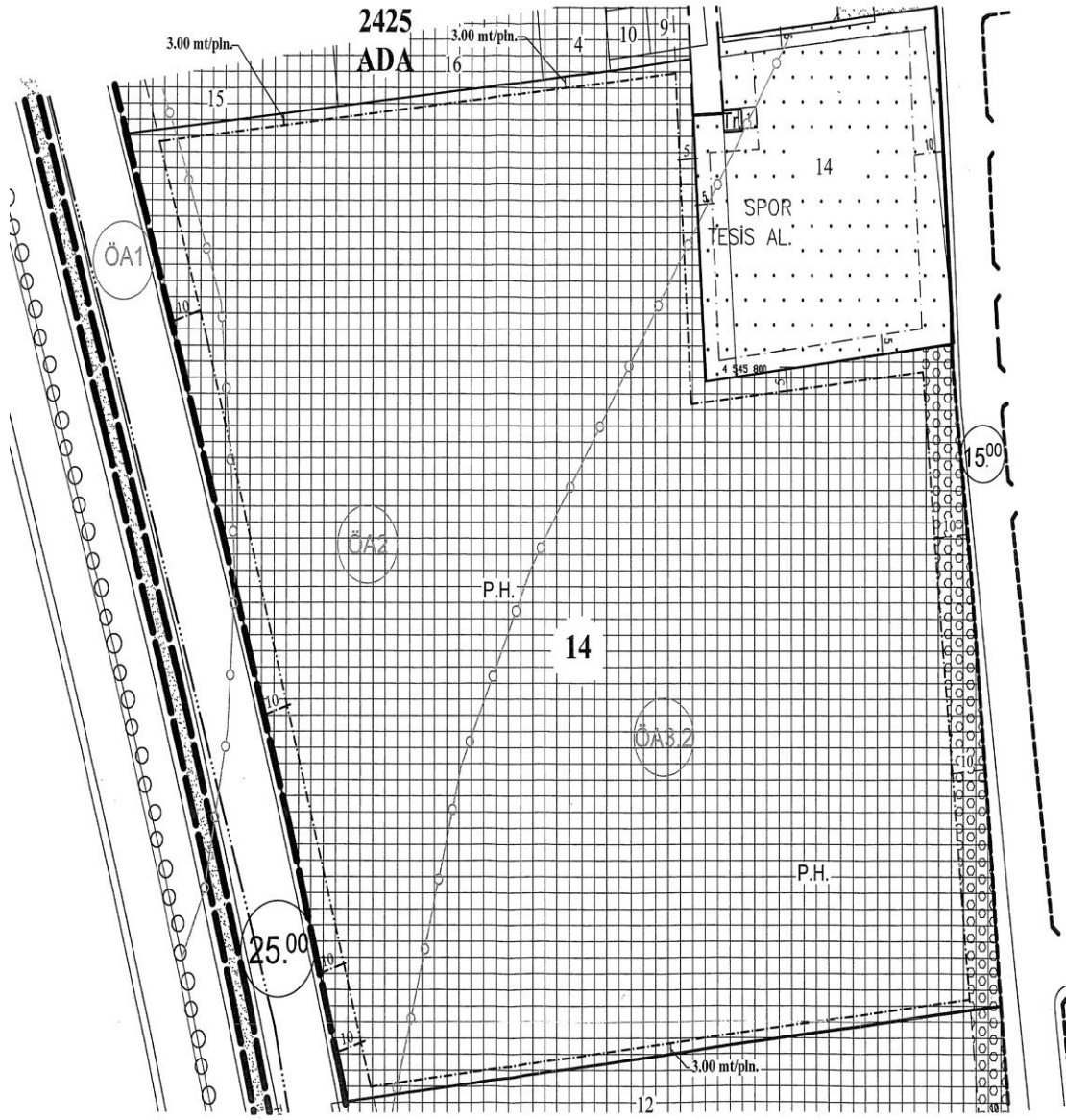
2) Bu alanlarda maks KAKS:2.50 uygulanır.

3) Diğer hususlarda tim alanlarındaki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılır.

III-) BU PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.

Ek 12.2012 Yılı İmar Durumu

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI		ADI SOYADI: NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADRESİ: İlgi: 31.08.2012 tarih ve 78125 sayılı dilekçeye karşılıktır.	
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 78125			
<p>1- Mer'i İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilen imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.</p> <p>2- Yapı ruhsatı müraacatı esnasında İSKİ'den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, LİHKAB'dan alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotlarını gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenmektedir.</p> <p>3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER</p> <p>3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişigi kesilmeden uygulama yapılamaz.</p> <p>3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.</p> <p>3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.</p> <p>3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesinde belirlenecektir.</p> <p>3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.</p> <p>6. Zemin Ettüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.</p>			
<p>* **va Mania Hattından etkilenen söz konusu parselde yapılacak binanın çatı ve dış cephe kaplamaları parlayıcı, yansıtıcı ve yansıtıcı malzemeden yapılamaz.</p> <p>* 18.04.2012 tarih ve M.34.1.İBB.0.25.69-605.99-386679-402703-1447-73792 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısına istinaden düzenlenmiştir.</p> <p>* 06.06.2012 tarih ve 39193 sayılı eski 7-8-10 ve 14 parsellere ait imar durumu ile irtibatlandırılmıştır.</p> <p>* KROKİ EKTEDİR.</p>			
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> 0.50-0.40 2.00 </div>			
(AVAN PROJE)			
Çapın Alındığı Yer	Tarih	Sayı	Bina Yüksekliği: AVAN PROJE İnşaat Nizamı : AYRIK
Bakırköy Kadastro Md.	16.08.2012	F00883	Bina Derinliği: YÖNETMELİK TAKS : ---
Plan Tasdik Tarih: 15.09.2008			Ön Bahçe: KROKİ KAKS : ---
Ölçeği: 1/1000			Yan Bahçe: KROKİ Yerleşime Uygunluk:
Mer'i İmar Planı: İmar Planı			Arka Bahçe: KROKİ ÖA1-ÖA2-ÖA3.2
İlçesi: BAĞCILAR			Kot Al. Nokta: Yönetmelik Not :
Mahalle: EVREN			İmar Planında Tahsis Edildiği Alan :
Sokak:			PRESTİJ HİZMET ALANI (PH)
Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü
F21C22A1C-2D	3153	14	55268.17
İmar durumu kadastral ve plan paftası ile çapına uygun olarak tanzim edilmiştir.			
MÜHENDİS 04 / 09 / 2012	Fadime KAHRAMAN Mimar		MÜHENDİS/2012
BÜRO AMİRİ/2012	İbrahim ORTAR Harita Müh.		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ/2012 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">Aftam CİHAN İnşaat Yük. Müh.</div>



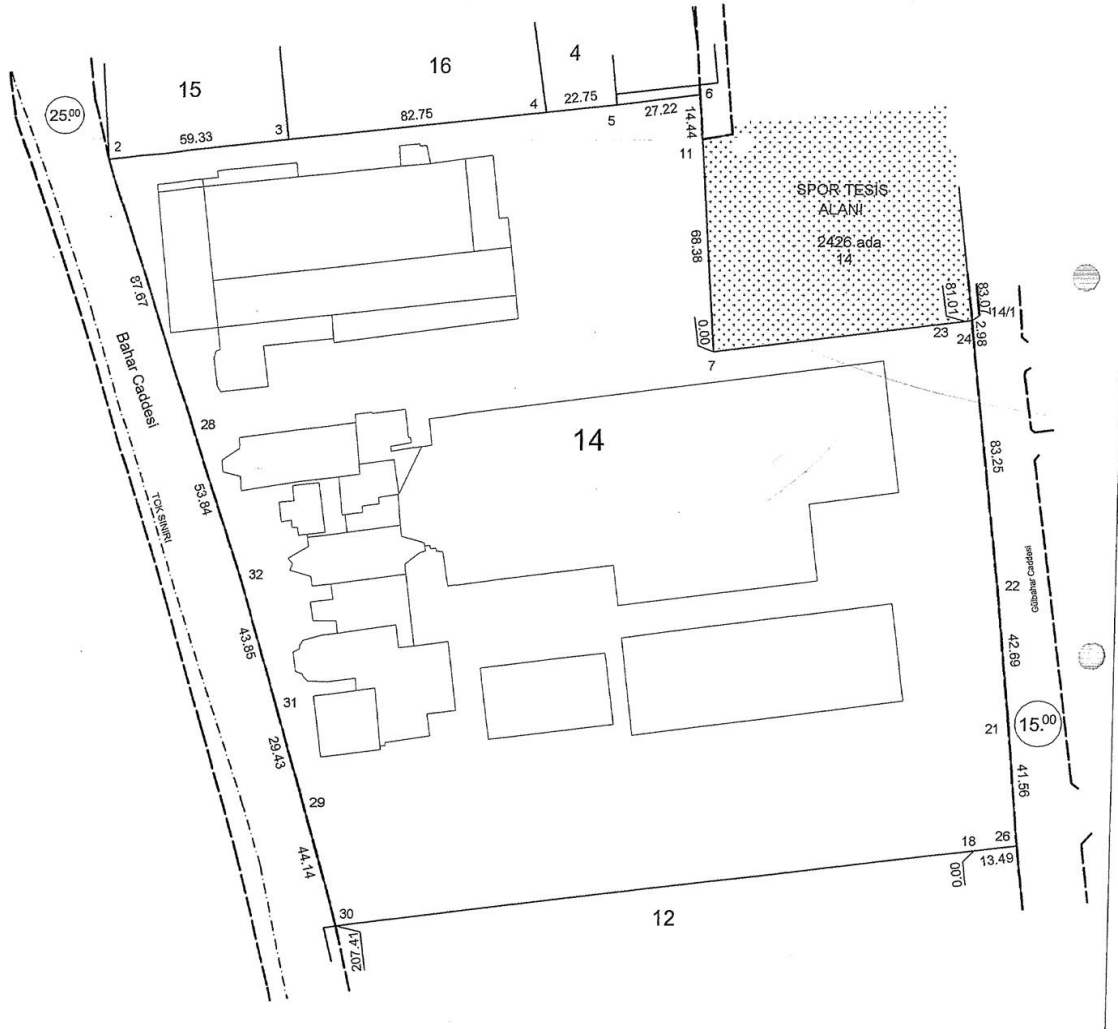
14 Nolu Parsel Alanı

T.C. BAĞCILAR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADI ve SOYADI : NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adres : 17.08.2012 tarih ve 78125 sayılı yazıya / dilekçeye istinaden düzenlenmiştir.																																																															
İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ																																																																
<p>① 15.09.2008 tarih ve 78125 sayılı İmar Durumuna ve eki plan notlarına istinaden çekme mesafeleri mahallindeki mevcut teşekkülere göre hazırlanmıştır. ② Plan notlarının ilgili maddesine bina(n) ile gösterilen alan(ları) alanı olarak terk / tescil edilecektir. ③ İle gösterilen alan(ları) dan(den) satın alma miktarını göstermektedir. ④ sayılı parseller tevhiden / ifrazatı parseli olacaktır. ⑤ İmar planında ve ilgili parseli kapsayan imar uygulamalarında bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. ⑥ Dilekçe ekinde sunulan aplikasyon krokisi esas alınarak işlem yapılmıştır. ⑦ Blok ebatları ve çekme mesafelerinde imar durumu şartlarına uyulacaktır. ⑧ Blok ebatları ve çekme mesafeleri tevhid / satın alma işleminden sonra belirlenecektir. ⑨ Mevcut kaldırım işgal edilemez. ⑩ Teşekkül mevcut binaların önüne geçemez.</p>																																																																
KROKİ EKTEDİR																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>NoktaNo</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2</td><td>-21809.65</td><td>6772.42</td></tr> <tr><td>3</td><td>-21750.69</td><td>6779.04</td></tr> <tr><td>4</td><td>-21668.46</td><td>6788.27</td></tr> <tr><td>5</td><td>-21645.85</td><td>6790.81</td></tr> <tr><td>6</td><td>-21618.84</td><td>6794.19</td></tr> <tr><td>7</td><td>-21612.83</td><td>6711.59</td></tr> <tr><td>11</td><td>-21617.79</td><td>6779.79</td></tr> <tr><td>14/1</td><td>-21530.46</td><td>6722.38</td></tr> <tr><td>18</td><td>-21525.76</td><td>6551.22</td></tr> <tr><td>21</td><td>-21516.27</td><td>6594.25</td></tr> <tr><td>22</td><td>-21520.51</td><td>6636.73</td></tr> <tr><td>23</td><td>-21532.51</td><td>6722.11</td></tr> <tr><td>24</td><td>-21530.22</td><td>6719.41</td></tr> <tr><td>26</td><td>-21512.37</td><td>6552.87</td></tr> <tr><td>27</td><td>-21608.11</td><td>6781.48</td></tr> <tr><td>28</td><td>-21780.94</td><td>6689.58</td></tr> <tr><td>29</td><td>-21743.14</td><td>6568.22</td></tr> <tr><td>30</td><td>-21731.58</td><td>6525.62</td></tr> <tr><td>31</td><td>-21751.33</td><td>6596.49</td></tr> <tr><td>32</td><td>-21764.16</td><td>6638.42</td></tr> </tbody> </table>		NoktaNo	Y	X	2	-21809.65	6772.42	3	-21750.69	6779.04	4	-21668.46	6788.27	5	-21645.85	6790.81	6	-21618.84	6794.19	7	-21612.83	6711.59	11	-21617.79	6779.79	14/1	-21530.46	6722.38	18	-21525.76	6551.22	21	-21516.27	6594.25	22	-21520.51	6636.73	23	-21532.51	6722.11	24	-21530.22	6719.41	26	-21512.37	6552.87	27	-21608.11	6781.48	28	-21780.94	6689.58	29	-21743.14	6568.22	30	-21731.58	6525.62	31	-21751.33	6596.49	32	-21764.16	6638.42
NoktaNo	Y	X																																																														
2	-21809.65	6772.42																																																														
3	-21750.69	6779.04																																																														
4	-21668.46	6788.27																																																														
5	-21645.85	6790.81																																																														
6	-21618.84	6794.19																																																														
7	-21612.83	6711.59																																																														
11	-21617.79	6779.79																																																														
14/1	-21530.46	6722.38																																																														
18	-21525.76	6551.22																																																														
21	-21516.27	6594.25																																																														
22	-21520.51	6636.73																																																														
23	-21532.51	6722.11																																																														
24	-21530.22	6719.41																																																														
26	-21512.37	6552.87																																																														
27	-21608.11	6781.48																																																														
28	-21780.94	6689.58																																																														
29	-21743.14	6568.22																																																														
30	-21731.58	6525.62																																																														
31	-21751.33	6596.49																																																														
32	-21764.16	6638.42																																																														
İlçesi	BAĞCILAR	RÖPERLİ KROKİ	Tarih	16.08.2012																																																												
Mahallesi	EVREN	İMAR DURUMU	No	819																																																												
Cadde veya Sokakı			Tarih	31.08.2012																																																												
			Sayı	78125																																																												
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan (m ²)	İSTİKAMETİN ALINDIĞI PLAN	Planın Adı	Tasdik Tarihi	Ölçek	Pafta																																																							
	F21C22A1C-2D	3153	14	55268.17		Uygulama İmar Planı	15.09.2008	1/1000	F21C22A1C-2D																																																							
Teknik Eleman B. AKKUS 17/08/2012		Kont. Müh. I. OKTAR 17/08/2012		Müdür A. ÇINAN 12.08/2012																																																												

FORM NO: HAMEF_751_05

01073002-0

2012 Yılı İnşaat İstikamet Rölevesi



14 Nolu Parsel Alanı

16.06.2012 ONANLI PLAN NOTLARI BAĞCILAR İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

1) TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde, terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı, parselin kadastral alanının, %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm, bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır. Bu değer, net parsel alanı üzerinden hesaplanacak alanın %25'ini aşamaz. İmar Kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılan ve kamulaştırılmak üzere tapu verilen donatı alanlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla bu alanlar emsal hesabına dahil edilir. Tamamı donatı alanında kalan parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla parsel alanının % 40' sinin emsali başka parsel yada parsellere transfer edilebilir. Bu işlem emsal hesabı KAKS:2.00 değeri üzerinden yapılarak gerçekleştirilir. Emsal transferi yapılan parselde toplam emsal değeri planda verilen emsal değerinin % 50 sini aşamaz. Emsal transferi simge yapılaşma şartlarına sahip parsellere yapılamaz.

2) Kamuya ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3) Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki deprem, sığınak, İSKİ, otopark ve İstanbul imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4) Metro istasyonu ve metro güzergahından etkilenen parseller için uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.

5) Plan kapsamında 15mt. ve üstü yolların kesiştiği kavşaklardan cephe alan parsellerde Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

6) Planlama alanının bütününde ilgili kurum görüş ve önerilerine uyulmak, parsel sahiplerinin muvaffakati alınmak ve o parseller tarafından kullanılmak üzere yan ve arka bahçeler birleştirilerek, bina ön cephe hattının gerisinde ve tabii zemin altında kalmak koşulu ile zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak olarak kullanılmak üzere) yapılabilir.

7) İmar planında mülkiyeti henüz kamu eline geçmemiş açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yaptırmaya ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak şartıyla belediyesi yetkilidir. Kısmen imarlı, kısmen otopark alanında kalan parsellerde özel açık veya katlı otopark yaptırılması halinde otopark alanına ayrılan kısım kamuya terk edilmeden imarlı kısımda uygulama yapılamaz.

8) Meydanlar, yeşil alanlar, parklar, dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşaklar ve yolların tabii zemin altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

9) Planlama alanında merkezi özellik gösteren, özellikle civarında sağlık, itfaiye, iletişim, haberleşme tesislerinin bulunduğu çeşitli ulaşım akslarına yakın noktadaki yeşil ve açık alanların uygun noktalarında ilgili kurum ve kuruluşlarının uygun görüşünün alınması ve heliport alanı yönetmeliğine uymak koşulu ile kamuya ait heliport pisti (heliport alanı) yapılabilir.

10) Ticaret fonksiyonu (MİA, MİA-1, TİM, PH) verilen alanlarda, avan projesi İlçe Belediyesince onaylanmak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bulunduğu adadaki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile, özel eğitim, spor, sağlık, kültür tesisleri, özel yurt, okul, kreş, anaokulu, katlı otopark yapılabilir. TİM alanlarında, açık spor tesisleri (Halı saha vb) yapılmasına izin verilmez. Konut alanlarında, bulunduğu adadaki yapılaşma koşullarını aşmamak şartı ile, özel sosyal kültürel tesis binaları ve özel eğitim tesisleri yapılabilir. Planlama alanının tamamında konut alanları dışında, çatı, İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarına uygun yapılmak şartıyla bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak koşuluyla, çatı arası toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. amaçlarla kullanılabilir, emsale dahil değildir.

11) İmar planında anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda ilgili kurumların uygun görüşleri (il ve ilçe milli eğitim müdürlüğü, bağcılar belediyesi) alınmak koşulu ile anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. lejantları arasında değişim yapılabilir.

12) Park alanlarında çocuk oyun evi, hobi evleri, kafeterya, açık spor alanları semt konağı, muhtarlık binası benzeri yapılar yapılabilir.

13) Planlama alanından geçen Nato Petrol Boru Hattı kamulaştırma şeridi kapsamında yapılacak olan altyapı projeleri için ilgili kurumdan izin alınacaktır. NATO Petrol Boru Hattı kamulaştırma şeridinden çekme mesafesi tabii zemin altı ve üstünden en az 5mt.dir.

14) Enerji nakil hatları güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

15) İSKİ'ye ait her türlü mevcut tesisler ile iş sonu projesi taraflarına ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan belediyece ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. İSKİ'ye ait isale hatları üzerinden enine geçiş yollar için İSKİ'den görüş alınacaktır.

16) Mehmet Akif Bulvarı'ndaki dereye ait koruma bandı içerisinde dere yolu boyunca minimum koruma bandı dere duvarından sonra 10mt.dir. Koruma bandı alanı içerisinde imar faaliyeti yapılamaz. İSKİ taşkın dere sınırı içerisinde kalan parsellerin bodrum katlarında konut, işyeri, otopark vb. yapılamaz. Bu parsellerde subasman seviyesi dere duvar kotundan itibaren 1.50mt. olacaktır.

17) Kentsel dönüşüm alanlarında 3194 sayılı kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılabilir. Bu alanlarda yoğunluk %30 oranında artırılabilir. Kentsel dönüşüm alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre yapılır. Bu alanlarda ifraz sonucu 1000 m² 'den küçük parsel oluşturulamaz ve 1000 m² 'den küçük parsellerin yapılaşmalarına izin verilmez. Kentsel Dönüşüm Alanları etaplar halinde yapılabilir.

18) TCK kamulaştırma sınırından etkilenen parsellerde karayolları kenarına yapılacak ve açılacak tesisler için ilgili yönetmelik hükümleri ve kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

19) Planda gösterilsin veya gösterilmesin mülkiyeti kamuya geçmiş alanlarda belediye encümeni kararı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda trafo, doğalgaz vb. tesisler için parsel ihdas edilebilir. Planlama alanının bütününde bina bünyesinde veya belediye encümeni kararı ile parsel yakınında ayrılan trafo yerinin ilgili kurum tarafından uygun görüldüğüne dair görüş yazısı alınmak ve trafo yeri tahsisi temelüstü aşamasına kadar yapılmak kaydı ile inşaat ruhsatı verilir. Toplam inşaat alanı 1.500 m² den küçük konut parsellerinde trafo belgesi iskân aşamasında aranmak kaydı ile inşaat ruhsatı verilir.

20) İSKİ, İGDAŞ, Telekom, TEK vb. kurumların tesislerine ait uygulamalarda ilçe belediyesinin ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

21) Hava mânia kriterleri aşılamaz. Hava mânia hattı alçalma-tırmanma koridoru içerisinde kalan parsellerde yapılacak binaların çatı ve dış cephe kaplamalarında parlayıcı ve yansıtıcı malzemeler kullanılmaz. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan genelge doğrultusunda uygulama yapılır.

22) Korunması gerekli tescilli yapılarda Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda uygulama yapılır.

23) Kademe hattı parsel sınırındır.

24) 14 pafta 6000 ada 1001, 1076, 1077, 1109, 1110, 1111, 1112 ve 1113 parseller kısmen park&ride alanıdır. Park&ride alanında zemin üstü meydan ve zemin altı katlı otopark alanı olarak planlanacaktır.

25) Transfer merkezi alanının uygulaması Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacak uygulama projesine göre yapılacaktır.

26) Transfer merkezi alanı zemin altında düzenlenecek olup zemin üstü kamusal alan olarak meydan şeklinde düzenlenecektir. Toplu taşıma araçlarına (İETT, minibüs, taksi) ait durak yerleriyle parklanma cepleri bu düzenleme içinde yer alacaktır.

27) Zemin altında transfer merkezi olarak düzenlenecek alanda; yeraltı çarşısı, zemin altı park&ride alanları gibi fonksiyonlar yer alacak ve bu fonksiyonlar birbirleriyle ve meydanla bağlantıları sağlanacak bir biçimde düzenlemeleri içerecektir.

28) Raylı sistem hatları ve istasyon noktaları şematik olup uygulama projesinde kesinlik kazanacak ve raylı sistem hatlarına ilişkin İBB Başkanlığı'nca onanacak uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

29) Akaryakıt istasyonu alanlarının giriş-çıkışları hususunda uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu kararı alınacaktır.

30) Yeni planda getirilen yapılaşma hükümlerinin kullanılması durumunda daha önce kazanılmış olan müktesep haklar İstanbul imar yönetmeliği hükümleri uyarınca geçerli olacaktır.

31) Planda sosyal ve kültürel tesis alanı fonksiyonu verilen alanlarda kültür merkezleri, kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, dini yapılar, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal tesisler yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

32) Planda belediye hizmet alanı fonksiyonu verilen alanlarda belediyeye ait kültür merkezleri, kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, bilgi, beceri, meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları, halk eğitim merkezi, aşevi, sığınma evi, toplum merkezi, gençlik merkezi, rehabilitasyon merkezi, engelliler eğitim merkezi, yurt, kreş, huzurevi gibi sosyal tesisler, idari birim binaları, muhtarlık, semt konağı, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, depolama ve bakım amaçlı binalar ve otoparklar yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

33) Planda idari tesis alanı fonksiyonu verilen alanlarda kaymakamlık ve belediye hizmet binaları ve tesisleri, adliye, karakol vb. kamusal amaçlı yapılar yapılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

34) Planda teknik altyapı fonksiyonu verilen alanlarda iletişim, haberleşme, İSKİ, İGDAŞ, itfaiye, PTT, BOTAŞ, BEDAŞ vb. kurumlara ait tesisler yapılabilir. Bu alanlar ilgili kurumların görüşü alınarak yeşil alan ve zemin altı katlı otopark alanı olarak kullanılabilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

35) Dere mutlak koruma bandı: dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere bir bant, imar planlarında dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alan olarak mutlak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır.

36) 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı: yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanda aşağıda ifade edilen dere taşkın İSKİ yapılaşma şartları geçerli olacaktır.

36.1) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki imarlarda bodrum kat yapılmayacaktır. Ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari veya ticari dışı faaliyet amacıyla kullanılmayacaktır.

36.2) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki imarlarda; herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesimine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar (kret) kotundan+1,50 metre yüksekte olması zorunludur.

36.3) Belirlenen 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı dâhilindeki binaların (varsa) bodrum ve zemin katları taşkın afet riskine karşı sigortalanması zorunludur.

37) İkinci derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı: bu alan içerisinde 1.derece taşkın önlemleri yapılaşma bandı için belirlenen imar hususları geçerli olup ancak bu bant dâhilindeki binaların bodrum ve zemin katlarının taşkın riskine karşı sigortalanması hususu ilgili belediyesince değerlendirilecektir.

38) Planlama alanında yapılacak olan yapılarda, gürültü ve çevre kirliliğinin önlenmesi için, ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacak ve bu doğrultuda gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

39) Metro güzergâhı ve istasyon alanlarından etkilenen parsellerde yapılacak tüm imar uygulamalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Görüşü alınacaktır.

40) Planda donatı alanına ayrılmış olan yerlerde kamu mülkiyetine geçen parsel veya parsellerin plandaki fonksiyonuna uygun olarak bina yapılması için yeterli büyüklüğe sahip olması halinde ilgili kurumdan uygun görüş alınması şartıyla diğer parsellerle tevhid şartı aranmadan uygulama yapılır. Uygulama yapılan parselin komşu parsellerden çekme mesafeleri avan projesinde belirlenir.

I-) YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1) Planda verilen bahçe mesafelerine uyulur. Planda verilmeyen bahçe mesafesi 3 m'dir. Planlama alanında, yapılacak tüm yapılarda (yüksek yapılar dâhil) yan ve arka bahçe mesafeleri, planda verilen bahçe mesafelerine, dört kattan sonra her kat için 0.50 m ilave edilerek hesap edilecektir. Ancak PH, MİA ve TİM alanında kalan, 1000 m²'den büyük parsellerde, TAKS değerinin aşılması kaydı ile, zemin kata kadar(zemin kat dahil) planda verilen bahçe mesafelerinde yapı yapılabilir. NATO petrol boru hattına cepheli parsellerin, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri, boru hattı kamulaştırma şeridi genişliği ilave edilerek hesaplanacaktır.

2) Ön bahçe mesafesi, PH ve MİA alanları dışındaki imar adalarında, 1.000 m² den küçük parsellerde, planda belirlenen imar istikametine tecavüzlü olmaması kaydı ile yapılaşmış korunabilir(bodrum kat+zemin kat+2 normal katlı) mevcut yapı varsa, 10mt. ve daha dar yollarda 1.50mt.den, 10mt.-15mt. arası yollarda 2mt.den, 15mt.den geniş yollarda ise 3mt.den az olamaz. Bina derinliği veya cephesi 4mt.nin altına düşen parsellerde komşu parsellerin boş olması halinde teşekküle esas minimum ön bahçe mesafeleri uygulanır.

3) Teşekkül istikameti imar istikametine paralel olarak düzenlenir.

4) Teşekkül istikameti parselin bulunduğu ada için geçerlidir. Adadan adaya teşekkül uygulanmaz. Komşu parseldeki binanın imar istikametine tecavüzlü olması halinde teşekküle esas minimum ön bahçe mesafeleri uygulanır.

5) Planda belirlenen imar istikametine tecavüzlü olmamak kaydı ile ada içi verilmiş nizam dışı oluşmuş yapı varsa o parselde komşu parsellerdeki teşekküllere göre bitişik, ikiz ve ayrık nizam uygulaması yapılabilir. 9 m'den dar cepheli parsellerde, ayrık ve ikiz nizama tabi yapı adalarında bitişik nizam uygulaması yapılır. Bitişik nizam parsellerde komşu parselden 3 m'den daha az çekilerek yapılmış korunabilir mevcut yapı bulunması halinde, 2 m çekme mesafesi uygulanır. İkiz ve ayrık nizam imar adalarında bulunan parsellerde, bitişik olarak yapılaşmış korunabilir mevcut yapı bulunan cephede, bitişik olarak imar durumu tanzim edilir. Bitişik iki köşe parselden birinde, bitişik nizam uygulaması varsa, diğer köşe başı parselde de aynı uygulama yapılır.

6) Konut ve TİM alanlarının konut yapılan bölümlerinde dört kata kadar olan binalarda(dört kat dâhil) yan ve arka bahçede parsel sınırına en fazla 3mt. yaklaşmak kaydı ile bina cephesi boyunca açık veya kapalı çıkma, parsel sınırına en fazla 2mt. yaklaşmak kaydı ile bina zemin kat cephe uzunluğunun 1/3 'ünü aşmamak üzere açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Dört kattan yüksek binalarda kat sayısına bağlı olarak hesaplanan yan ve arka bahçe mesafesinden sonra bina zemin kat cephe uzunluğunun 1/3'ü oranında 1mt. açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma altı ile tabii zemin arasındaki düşey mesafe yol cephelerinde 2.60mt.den az olamaz. 1.000 m² den büyük parsellerde kat adedine bakılmaksızın çıkma yapılabilir.

7) Bina derinliğinin 9mt.nin altına düşmesi durumunda arka bahçe mesafesi 1.5mt.ye kadar, bina cephesinin 4mt.nin altına düşmesi durumunda yan bahçe mesafesi 2.00 mt.ye kadar düşürülür. Bu cephelerde

pencere yapılabilir, çıkma yapılamaz. Bina cephesinin 9.00mt.nin altına düşmesi durumunda yeşil alanlara yaklaşma mesafesi yan bahçede 1.5mt.ye kadar düşürülür. Ayırık nizamda arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanır.

8) İmar parselinin kırık köşe uzunluğu 4.00 mt.den dar ise bahçe mesafeleri içinde köşe kırılması aranmaz.

9) İfraz yapılmak istenen parsellerde, ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerlidir. İfrazsonucu TİM veya konut alanlarında, 500 m²'den MİA, MİA-1 ve PH alanlarında 3000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. Üzerinde bina bulunan 1000 m²'den küçük parsellerde, ifraz sonucu oluşan boş parsel 300 m²'den küçük olamaz. Bu durumda yapılan uygulamalarda ifraz sonucu birden fazla boş parsel oluşturulamaz. Sınır düzeltmelerinde asgari ifraz şartları aranmaz. Planlama alanında, komşu parselde tecavüzlü binalarda, tecavüzün bitişik cephede olması durumunda tecavüz giderilmeden uygulama yapılamaz. Ancak tecavüzün yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde olması durumunda, çekme mesafelerinin tecavüzlü binadan itibaren uygulanması koşulu ile uygulama yapılır.

10) En az 2 parselin tevhit edilmesi kaydıyla 1000 m² den büyük parsel oluşturulması halinde %20 arttırılması ile 2000 m²'den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılması ile 3000m² den büyük parsel oluşturulması veya en az 6 parselin tevhit edilerek 1000 m²'den büyük parsel oluşturulması durumunda %30 arttırılması ile bulunur. Planda emsal değeri verilen kooperatif, site, toplu konut vb şekilde yapılaşmış parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, planda verilen emsal değeri %30 arttırılarak uygulama yapılır.

10.2) 1000 m²'den büyük parsellerin, 1000 m²'den küçük parsellerle tevhit edilmesi halinde yeni oluşan parselin inşaat alanı hesabında yalnızca 1000 m²'den küçük parselin inşaat alanı %30 arttırılır.

10.3) Parsellerin simge halindeki inşaat alanı zemin kat+normal kat+çatı piyesi alanlarının (çatı arası piyeslerinin alanı, normal kat alanının %30'u olarak hesaba dâhil edilecektir.) toplamına göre hesaplanır.

10.4) Bu alanlarda zemin katta ticaret yapılması halinde maks TAKS:0.50 konut yapılması halinde maks TAKS:0.35 uygulanır. Zemin katta ticaret yapılması halinde yapılaşma hükümleri bölümü 19.maddede verilen haklar saklıdır.

10.5) Bina dar kenarı 8 metreden az olamaz.

10.6) Yol cephelerinde çekme mesafeleri 3 m'den az olamaz. 4 kattan sonraki her kat için arka ve yan bahçe mesafesine 50 cm ilave edilir.

10.7) Bu alanlardaki otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur.

10.8) Tim, kısmen tim kısmen konut ve konut parsellerinin tevhit edilmesi durumunda katların tamamı konut yapılabilir.

10.9) Yapı adasındaki parsellerin tamamının tevhit edilmesi ve tevhit sonucu oluşan parselin 800 m²'den büyük olması halinde 1000 m² şartı aranmaksızın yukarıdaki hükümler uygulanır.

10.10) Tevhide konu parsel ve parsellerde mevcut bina bulunmaması halinde, yukarıda verilen artışlar %50 oranında azaltılarak uygulama yapılır.

11) 1/1.000 ölçekli planlarda blok çizilen yerlerde blok nizam uygulaması yapılacaktır.

12) Konut, TİM, M.İ.A ve M.İ.A-1 alanlarında 1000 m² den büyük parsellerde iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

13) Emsal değeri (KAKS) verilen parsellerde bahçe mesafeleri içinde TAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.

14) Konut alanı dışındaki parsellerde irtifa 2 m arttırılabilir. TİM alanlarında üst katta konut yapılması halinde 1 m arttırılabilir.

15) Köşe başı parsellerde yol tarafındaki yan bahçe mesafesi yerine o ada için verilmiş ön bahçe mesafesi uygulanır.

16) Yol eğiminden açığa çıkan ve giriş kapı yüksekliği min 2.20 m'yi sağlayan bodrum katlarda dükkân yapılabilir. Konut alanlarında bodrum katlarda yapılacak konutlar, tabii zemine 1 m'den fazla gömülemez. TİM alanlarında bodrum katlarda konut yapılamaz. Bodrum katlarda, zemin katta bulunan konutun eklentisi, konut alanı düzenlenemez.

17) 500 m²'den büyük imar parsellerinde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur. 15 m ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde, otopark giriş çıkışları kavşak noktalarına 20 m'den daha fazla yaklaşamaz. Parselin birden fazla yoldan cephe alması durumunda, otopark giriş çıkışları, 15 m'den dar yoldan yapılır. Cephelerin tamamının 15 m ve daha geniş yollardan olması halinde, otopark giriş-çıkışının hangi yoldan yapılacağı hususunda Belediyesi yetkilidir.

Konut binalarında her konut için en az bir otopark yeri sağlanması durumunda, fazladan yapılan otopark alanları, tahsisi edilen konutların eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir. Ticaret + konut binalarında, konutlar için otopark yönetmeliğine göre ihtiyaç duyulan otopark yerinin ayrılması koşulu ile ticaret için yapılan otopark alanları, bu alanların eklentisi olarak bağımsız bölüm listesinde gösterilebilir.

Otopark şartı aranmayan parsellerde, iskan edilen ve emsale dahil edilmeyen bodrum katların kullanım amaçlarını, etkilerini, kullanım şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine karşı çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur. Raporun idare tarafından onaylanmasına müteakip ruhsat işlemlerine devam ettirilir. Toplam inşaat alanı 1250 m² den küçük parsellerde rapor düzenlenmesine gerek kalmaksızın ruhsat işlemleri devam ettirilir.

18) 1000m² den küçük konut, TİM veya kısmen konut kısmen TİM alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliğinde verilen hükümler saklı kalmak kaydı ile bitişik veya ikiz nizamda yapılacak yapıların derinliği 20 metreyi geçemez. Zemin katın ticaret olması durumunda zemin katta bina derinliği max. 30 metredir.

19) TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında yer alan 1000 m²den küçük parsellerde adadaki mevcut yapılaşmaya göre yan bahçe mesafesinde, köşe başı parsellerde arka ve yan bahçe mesafelerinde zemin kat seviyesinde inşaat yapılabilir. 1000 m²den büyük parsellerde, bu alan TAKS ve KAKS'a dâhil edilir.

20) Zemin katta bina derinliği en dar cephede 4.00 mt. olup, minimum bina oturma alanı İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer alan piyes ölçülerine göre hesaplanacaktır

21) Özel Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanlarında sosyal ve kültürel tesis alanları için verilen fonksiyonlara uygun olmak koşulu ile TİM alanlarında uygulanan yapılaşma koşullarında avan projeye göre uygulama yapılır. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak kaydıyla, bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilmez.

22) Planlama alanında, 1000 m²den büyük parsellerde, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenen, bodrum ve zemin kattan ibaret olarak düzenlenen sosyal tesisler, bloklar arası çekme mesafesi hükümlerine tabi değildir. Bu alanlarda binanın herhangi bir katında ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla katlar alanının % 5 ini ve 1.000 m² yi geçmeyecek şekilde düzenlenen sosyal tesisler emsale dahil değildir.

23) Bodrum katlarda ön cephe hattının gerisinde ve tabii zeminin altında kalmak şartı ile parselin tamamında ortak alan (otopark, sığınak, sosyal tesis, trafo, kazan dairesi vb) olarak kullanılmak üzere inşaat yapılabilir.

24) Bağcılar ilçesi, Çınar mahallesi, Fatih caddesinin, Osmangazi caddesinden itibaren, Çınar mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmında yol genişliği 25 m olarak korunarak 1.5 m ön bahçe çekme mesafesi ve H:15.50 yapılaşma nizamı uygulanacaktır.

25) PH,M.İ.A,M.İ.A-1 ve TİM alanlarında, 1000 m²'den büyük parsellerde,turizm tesisi yapılması durumunda,KAKS:2.30 uygulanır.M.İ.A-1 alanlarında, turizm tesisi yapılan parsellerde,zemin katta maks TAKS:0.50 normal katlarda maks TAKS:0.40 uygulanır.Turizm tesisi yapılan parsellerde birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.Bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimleri yer alamaz.Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla, 1.bodrum kat iskan edilebilir.Emsale tabi değildir.İskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.Bu parseller turizm tesisi dışında iskan edilemez.

26) Planlama alanında 1.000 m² den büyük konut,TİM,MİA,MİA-1,PH parsellerinde kot alınacak nokta (cephe aldığı yol veya yollardaki parsel köşe izdüşümüne denk gelen en yüksek kot değerini aşmamak kaydıyla) ve bloklar arası çekme mesafesi (6 m.den ve düşük katlı blok için hesaplanacak mesafeden az olmamak şartıyla) avan projesinde teklif edildiği şekliyle belirlenecektir.İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre avan proje onayı İBB tarafından yapılan yapılarda ruhsat işlemleri İBB tarafından onaylanmış olan avan proje doğrultusunda yapılacaktır.

II-) FONKSİYON ALANLARI:

A-) KONUT ALANLARI:

1) Bu alanlarda 1.000 m²den küçük parsellerde bahçe mesafeleri (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

2) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde maks TAKS:0.25, maks KAKS:2.00 uygulanır. Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

3) 1.000 m² den büyük parsellerde yapılacak olan sitelerde, konut bloklarından bağımsız olarak, h:6.50 mt. irtifayı ve toplam alanı katlar alanının %5'ini geçmeyen büfe, market, kafeterya, eczane, çiçekçi vs. ticari alanlar düzenlenebilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS'a dâhil edilir.

4) Konut binalarında zemin kat alanı 100 m² den küçük parsellerde kısmen konut kısmen işyeri yapılamaz. Zemin kat alanı 100 m² den büyük parsellerde işyeri alanı zemin kat alanının %30'undan az olamaz.

B-) TALİ İŞ MERKEZİ (TİM) ALANLARI:

1) Bu alanlarda mahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları,lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.

2) 1.000 m² 'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.

3) Bir parsel tim veya kısmen tim kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde,bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00,TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır. Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir. Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6000 m²'den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır.Yol boyu Tali İş Merkezi (TİM) olan yerlerde Tali İş Merkezi fonksiyonu olan yola cepheli olmayan parsellerde zemin katta ticaret olması şartı aranmaz.

4) Bağcılar, İstanbul ve Birlik caddelerinden cephe alan parsellerde, 19.11.1987 tarihli imar planı ve daha sonra yapılan ıslah imar planları uyarınca, parsel alanına bakılmaksızın h:18.50 mt. irtifada bahçe mesafeleri dâhilinde TİM fonksiyonunda uygulama yapılır.

5) Bu madde iptal edilerek, bu madde yerine getirilen plan notu yapılaşma hükümleri bölümüne, 23.madde olarak ilave edilmiştir.

6) TİM ve konut alanında kalan parseller bina derinliği 30mt.yi geçmeyecek şekilde tevhid edilebilir ve tevhid sonrası oluşacak parselde TİM fonksiyonları uygulanabilir. Sancaktepe Mahallesi, Çarşı Caddesinden cephe alan ve konut alanında kalan parsellerde TİM fonksiyonları uygulanabilir.

C-) MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA) :

1) Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.

2) 1000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.

3) 1000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında(MİA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılır.

D-) PRESTİJ HİZMET (PH) ALANLARI:

1) Bu alanlarda uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.

2) 400 m² den küçük parsellerde bahçe mesafeleri uygulanır. 400-1.000 m² arası parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS:1.60 uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Prestij Hizmet (PH) alanlarında (PH) avan proje onayı, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

4) Prestij Hizmet Alanlarında otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskân edilen 1.bodrum kat emsale dâhil değildir. İskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz. Prestij Hizmet Alanlarında 1.bodrum katta kat alanının %10'unu aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, ara katta iskân edilen alanlar emsale dahildir. Dere mutlak koruma bandına komşu parsellerde döşeme taban kotu dere kenar duvar(kret) kotundan 1.5 metre yüksekte kalmayan bodrum katlar iskan edilemez. İskan edilen ve emsale dahil edilmeyen bodrum katların, kullanım amaçlarını, etkilerini,şekillerini ve varsa olumsuz etkilerine çözüm yollarını açıklayan bir rapor idarenin onayına sunulur.Raporun onaylanmasına müteakip, ruhsat işlemleri devam ettirilir.

E-) MERKEZİ İŞ ALANLARI-1 (MİA-1) :

1) Bu alanlarda MİA alanında yer alan fonksiyonlarla birlikte çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon vb. iş kolları yer alabilir.

2) 1.000 m² den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır.

3) 1.000 m² ve daha büyük parsellerde bahçe mesafeleri içerisinde maks KAKS: 2.00 uygulanır. Merkezi İş Alanları-1 (MİA-1) alanlarında avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

F-) ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI:

1) Bu alanlarda otopark ihtiyacı otopark yönetmeliğine göre karşılanmak kaydı ile bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dahil edilmez.

2) Bu alanlarda maks KAKS:2.50 uygulanır.

3) Diğer hususlarda tim alanlarındaki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılır.

III-) BU PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.

1 Haziran 2013

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK

YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 2** – Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlarda yapılacak dönüşüm ve iyileştirme uygulamalarında, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile imar planları Bakanlıkça onaylanan; Bakanlar Kurulu kararı alınan yatırımlarda, turizm yatırımlarında, finans merkezleri ve diğer özel proje alanlarında, merkezî idarenin yetkisindeki kamu yatırımlarında ve özel yapım gerektiren yapılaşmalarda öncelikli imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar.”

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan “belediye” ibareleri “ilgili idare” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 5** – Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 8/9/2002 tarihli ve 24870 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, 26/6/2009 tarihli ve 27270 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 6** – İlgili idareler, projelendirme ve ruhsat işlemlerinde Kanuna, bu Yönetmelik hükümlerine ve TürkStandartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uymak zorundadırlar. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri,

diğer yerlerde ilgili idareler, bu Yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler.”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasına “sanayi bölgelerindeki” ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı ve” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasında yer alan “belediyece” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve aynı fıkradaki “Bayındırlık ve İskân Bakanlığından” ibaresi “Bakanlıktan” olarak değiştirilmiştir.

“Devletin güvenlik ve emniyeti ile hareket ve savunma bakımından gizlilik arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ve/veya yönetmelik” ibaresi ile ikinci fıkrasında yer alan “ve/veya ilgili yönetmelik” ibaresi “ve mevzuat” olarak değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.”

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Belediyeler” ibaresi “İlgili idareler” olarak değiştirilmiş, ikinci fıkrasında yer alan “engellenmemesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “engellilerin erişiminin,” ibaresi, ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü fıkra eklenmiştir.

“Ayrıca kamu tesis alanları, alışveriş merkezleri gibi umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle imar planı kararı aranmaksızın istasyonu kurulabilir. Ancak baz istasyonlarının kurulabilmesi için, yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent estetiğine uyumlu olması zorunludur. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlgili İdare, meclis kararı alarak, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarının dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Mimari estetik komisyonları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade etmediğine karar verir. Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz.”

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 11** – İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir.”

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 12 – İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişikliklerle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunludur. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanununun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.”

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesine aşağıdaki tanımlar eklenmiştir.

“Bakanlık : Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır.

İlgili İdare : Yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerdir.

Müdürlük : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüdür.

Kanun : 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunudur.”

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 14 – Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

1. Çalışma alanları:

a) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, iş hani, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görece diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlene ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa) Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe,pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf,otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, yüksekliği (6,50) m.yi geçemez.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

d) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

3. Alan kullanımları

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmamaya ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Bina'nın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve bina'nın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar ile yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans) da yapılabilen alanlardır.

c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları: Yüksek nitelikli konutlar hariç, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, hizmet, ticaret+konut, hizmet+konut, ticaret+hizmet+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmet kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir. Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): Ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımını üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez.

d) Konaklama tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi tesislerdir.

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planında ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar için Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk, orta ve yüksek öğretim fonksiyonlarında hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait okul ve tesisler için imar planında ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar için Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.”

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1. Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bitişik nizam tabii olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cepheli köşe başı parsellerde yolların kat rejimini bozmamak üzere en az 6 metrede bir kademelendirme yapılır.”

MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (3), (4), (14) ve (22) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“1. Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

2. Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.

3. Yapı inşaat alanı: Işıklıklar, avlular ve iç bahçeler hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.

4. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına;

Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,

Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si,

Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar,

Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları,

Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brütalanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları,

Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m²'si,

dahil edilmez. Uygulama imar planında emsal verilmeyen alanlarda, planda verilen veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılması ile bulunur. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsale konu edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.”

“14. Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.”

“22. Konut dışı kentsel çalışma alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.”

“32. Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m üzerinde olması gerekir. Bu seviye altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.

33. Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında yola olan mesafesi belirlenmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

34. Yan bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez.

35. Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez.

36. Yol cephesi: Binanın yola bakan cepheleridir.

37. Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattır.

38. Bina ön cephe uzunluğu: Çıkımlar dahil olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

39. Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan altı katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

40. Tesviye: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ruhsat alınarak kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın doğal yapısının geldiği son durumdur.

41. Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkımlar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

42. Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.

43. Bağımsız Bölüm Toplam Net Alanı: Bağımsız bölüm net alanı ile bağımsız bölüme ait eklenti veya eklentilerin net alanlarının toplamıdır.

44. Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki duvarlar, kolonlar, sıva payları, bağımsız bölümün merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkımlar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtmek zorundadır.

45. Eklenti Brüt Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekanların (44) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

46. Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alanıdır.

47. Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanıdır.

48. Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır.

49. Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır.

50. Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.

51. İç bahçe: Tabii veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerleirtibatlandırılan, çıkımlar dahil dar kenarı (4,00) metreden az olmayan ve bu mesafe 4 kattan sonra her kat için 0,50 m. arttırılan, üzeri gerektiğinde sökülüp-takılabilir ve şeffaf malzeme ile estetik bir şekilde örtülebilen bahçedir.

52. Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan katlarda yer alan bahçe düzenlemeleridir.

53. Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 m. en fazla 1.20 m. genişlikte olabilen ışıklıklardır. Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir.

54. Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgardan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir.

55. Yapı Nizamı: Uygulama imar planı belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.”

MADDE 15 – Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (4) numaralı bent, ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“4) Arka bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlardahil 4 kata kadar olan binalarda arka bahçe mesafesi en az (3,00) m.dir. Fazla her kat için bu mesafe (0,50) m. arttırılır.”

“Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak uygulanır.”

“İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ise yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m. arka bahçe mesafesine (1,00) m ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.”

MADDE 16 – Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (4) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“4. Yapı nizamı birbirinden farklı olan parseller tevhit edilemez. İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhit edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılıdır. Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.”

MADDE 17 – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 20** – Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir.”

MADDE 18 – Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre planın tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.”

MADDE 19 – Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planı kararı nedeniyle mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez. Bu alanda yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadığı veya 20 nci maddeye göre uygulama yapılmadığı takdirde kapanan yollar, ifraz edilemez, komşu parsellere tevhit edilemez, veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilip uygulama yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez. Sorumluluk ilgili idareye aittir. Bu gibi yerler, Kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi veya tadilat yapılarak veya kullanım değişikliği yapılarak kullanılmaya devam olunur.”

MADDE 20 – Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle ilave edilmiştir.

“Ancak, sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parseller ile imar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak veya ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklanan kısımlarının ifrazı mümkündür.”

MADDE 21 – Aynı Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır. İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.”

“Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez. Bu gibi arsalar Kanun hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya kadar, mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, esaslı tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla kullanım değişikliğine izin verilir.”

MADDE 22 – Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Bu Yönetmelikteki bu mesafeler çıkma yapılmak suretiyle daraltılamaz. Bahçe mesafeleri, eksik katlı yapılarda da imar planında veya planda hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikte belirtilen yapı yükseklikleri dikkate alınarak tespit edilir.”

MADDE 23 – Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bina girişleri ve rampaları

Madde 26 – Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az (2,20) m., diğer binalarda ise en az (1,50) m.’dir.

Ön bahçe mesafesi (10,00) m. ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir. Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir. Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur. Bina girişlerinde engellilere yönelik giriş rampası yapılmalı yapılırsa veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılır. Bakanlıktan uygun görüş alınmak suretiyle bunlar dışında engellilerin kullanımı için daha farklı uygulama yapılabilir.”

MADDE 24 – Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 27 – Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari

estetik kurulları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dördü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.”

MADDE 25 – Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (3) numaralı bendine aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“1. Formülün kullanılması sonucunda (10,00) m. den az çıkan parsellerde, bina derinliği talep üzerine arka bahçe mesafesi (3,00) m. den az olmamak üzere (10,00) m. ye çıkartılabilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa parsel derinliğinin (10,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir. Ancak her durumda bu Yönetmeliğin arka bahçe mesafesi kuralına uyulur.”

“Uygulama imar planı kararı gereği ticaretin yanısıra konut da yapılabilen parsellerde, ticaretle birlikte konut yapılmasının talebi halinde bu hüküm uygulanmaz.”

MADDE 26 – Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) ve (3) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

- (7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
- (7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
- (10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,
- (12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
- (15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
- (18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,
- (20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,
- (25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,
- (30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 15'den fazla,
- (35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,
- (40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 20'den fazla,
- (50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 25'den fazla,

olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir.

Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile arazinin yapısına bağlı olarak tespit olunacak su basman seviyesi göz önünde bulundurulur.”

“3) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz. Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur. Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları dadahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Bu Yönetmeliğin 32. maddesine göre zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır.”

MADDE 27 – Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin ikinci alt bendine “tretuvar seviyesi,” ibaresinden sonra gelmek üzere “kırmızı kota göre belirlenen” ibaresi eklenmiş; üçüncü alt bendindeki “Belediye” ibaresi “ilgili idare” olarak değiştirilmiş, “20” rakamı “3” olarak değiştirilmiş, (2) numaralı bendinin üçüncü alt bendindeki “belediyenin” ibaresi “idarenin”, “belediye” ibaresi “ilgili idare” olarak değiştirilmiş ve aynı fıkranın (3) numaralı bendinin üçüncü paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1,50 m.den fazla kot farkı bulunan, ön cephesi, uygulama imar planında işaretlenmeyen köşe başı parsellerde, kotu yüksek olan parsel cephesinin aritmetik ortalaması esas alınarak +0.00 kotu belirlenir. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3,50 m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.”

MADDE 28 – Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “zemin kat taban kotu” tanımının sonuna aşağıdaki cümleler eklenmiş ve aynı fıkranın (2) numaralı bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

“Su taşkın riski bulunduğu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dereket kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili Su ve Kanalizasyon İdaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.”

MADDE 29 – Aynı Yönetmeliğin 32 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve üçüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.

Ancak ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.”

“Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekanlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.”

MADDE 30 – Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 34** – Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik kurulu kararı alınarak ilgili idarece tayin olunur. Ancak saçaklar hiçbir şekilde yan ve arka bahçelerde bu Yönetmelikle belirlenen çıkma mesafelerini ve parsel sınırlarını aşamaz.”

MADDE 31 – Aynı Yönetmeliğin 35 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar ilave edilmiştir.

“Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.”

“Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.

Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.”

MADDE 32 – Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve ikinci fıkrasındaki “tabii zeminden” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya tesviye edilmiş zeminden” ibaresi eklenmiştir.

“1) Parsel sınırlarına (3,00) m.’den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1,00) m. taşabilir. Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilmek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.”

MADDE 33 – Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Sosyal Mekanlar

Madde 40 – Emsale konu alanı 5000 m²’nin üzerinde olan alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yüzden fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır.”

MADDE 34 – Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin başlığı “Kapılar ve Pencereleler” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Pencerelelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına uyulması zorunludur.”

MADDE 35 – Aynı Yönetmeliğin 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Fırınlara

Madde 44 – Fırınlara; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlara; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir.

Fırınlara tanziminde Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına uyulur. Fırınlarda, Binalara Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır. Ayrıca binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır. Aksi halde ruhsat düzenlenemez.”

MADDE 36 – Aynı Yönetmeliğin 45 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “esaslara” kelimesi “asgari ölçülere” olarak, son fıkrasında yer alan “20/12/1995 tarihli ve 22499 sayılı” ibaresi “31/1/2007 tarihli ve 26420 sayılı” olarak değiştirilmiştir.

“İmar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

Tek asansörlü binalarda; asansör kabınınin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m² den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20)

m., asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az (1,50) m. olmalıdır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır.”

MADDE 37 – Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin beşinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. Üç ve daha fazla katlı konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m² asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi zorunludur. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS’a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.”

MADDE 38 – Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ikinci ve üçüncü paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bir kadın ve bir erkek olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır. İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî helaların en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka hela taşı olması sağlanır. Helalarda yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur.

Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenir.”

MADDE 39 – Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki “kalorifersiz” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve “(2.50)” ibaresi “(5,00)” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 40 – Aynı Yönetmeliğin 52 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

Madde 52 – Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bir parselde katı yakıt kullanan binaların toplam bağımsız bölüm sayısının 30’dan fazla olması halinde bir, 60’dan fazla olması halinde iki kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

b) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan kaloriferli konut kullanımlı binalarda bağımsız bölüm sayısının 50’den fazla olması halinde bir, 125’den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 50 daireden sonra 125 daireye kadar da ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Tek bağımsız bölümlü 1’den fazla konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

d) Yapı inşaat alanı 2000 m² den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesinin dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 cm yukarıda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 40 m² dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 7,00 m² ve dar kenarı en az 2,50 m. olmak üzere 2 yatak odası ve 9,00 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,00 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m² olmak zorundadır. (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulundurulur.

e) Bekçi odası 9 m² büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m²'lik bir hela yer alır.

Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9,00 m²'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 m. dir.

ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz.”

MADDE 41 – Aynı Yönetmeliğin 53 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“2. Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları 18 inci maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.”

MADDE 42 – Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin ondördüncü fıkrasının birinci cümlesinin “yaptırıp her yıl için yenilemeleri” ibaresi “yaptırmaları” olarak değiştirilmiş, ikinci cümlesine “elektronik ortamda” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve yazı ile” ibaresi eklenmiş ve dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 43 – Aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesinin ikinci fıkrası olan “Fenni mesuliyet:” ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve “İlgili idareler” ibaresi ile başlayan yedinci fıkrası ile sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlgili meslek odaları, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 26ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş günden altı aya

kadar serbest sanat icrasından men'î veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir. Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.”

MADDE 44 – Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bakanlıkça düzenlenen ruhsatlar ve kamuya ait yapı ve tesisler

Madde 59 – Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve idari yaptırımları gerçekleştirme, mevzuata aykırı yapılar hakkında işlem tesis etme, idari yaptırım kararı alma ve uygulama, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapma, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini isteme, ilgili idarelerce mevzuata aykırılıklar hakkında işlem tesis edilmemesi halinde Kanunun 32 nci maddesi kapsamında idari yaptırım kararlarını alma ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce Bakanlık adına yürütülür.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.

Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolm tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolm istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca

onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği takdirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç on beş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yapı işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.”

MADDE 45 – Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir. Enerji kimlik belgesi olmayan mevcut yapılarda gerçekleştirilecek her türlü ruhsat işleminde bu belgenin düzenlenmesi zorunludur. Merkezi sistem kaloriferli binalarda ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalara ve projenin gereğine göre ısı sayaçlarına veya ısı ölçerlere yer verilmesi zorunludur. İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı,

kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkan veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını denetlemek zorundadır.”

MADDE 46 – Aynı Yönetmeliğin Geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Geçici Madde 1** – 31/5/2013 tarihinden önce yapı kullanma izni veya yapı ruhsatı alınmış ve inşasına başlanmış ve ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların müktesep hakkı saklı olup, ilgisinin talebi halinde, can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.”

MADDE 47 – Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“**Geçici Madde 4** – Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar dadahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır.”

MADDE 48 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 49 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

8 Eylül 2013

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK

YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Ancak Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.”

“Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “özürlüler” ibaresi “engelliler” olarak “özürlülerle” ibaresi “engellilerle” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde, üçüncü fıkrasında yer alan “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak, “özürlülerle” ibaresi “engellilerle” olarak değiştirilmiştir.

“Ayrıca, umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesisler, planda belirlenen veya planda belirlenmemişse bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ayrıca kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakati alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde ve ikinci fıkrasında yer alan “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak değiştirilmiştir.

“İlgili İdare, meclis kararı ararak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kuralları getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz. Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediklerine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez. Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuğun giderilmesinde bina bedeli bu tespiti göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 14-** Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

1. Çalışma Alanları:

a) Merkezi iş alanı: Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet

yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe,pergola, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf,otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

d) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

3. Alan kullanımları:

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmamaya ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü

azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi 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 olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağına belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

d) Konaklama (Turizm) tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleridir.

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

g) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.”

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş; aynı fıkranın (1), (2), (3), (4), (11), (18), (19), (24), (25), (26), (31), (32), (33), (34), (35), (38), (39), (40), (43), (44), (50), (52) ve (55) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde ve (27) numaralı bendindeki “Özürü” ibaresi “Engelli” olarak değiştirilmiş, aynı maddeye aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“5) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.’den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.’den fazla yaklaşmayan teraslardır.”

“1) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kamerye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10’unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanınadahi edilmez.”

“2) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.”

“3) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlarıdahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.”

“4) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Katlar alanına;

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrı bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameryeler,

Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²’si, beki odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²’si,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5’ini aşmamak koşuluyla 750 m²’yi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m²’si ve ışıklıklar,

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m.’den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3’ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10’unu ve 3000 m²’yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5’ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

dahil edilmez. Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, TAKS, yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaz, ruhsat düzenlenemez. Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez. İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde bu alanlarda TAKS ve KAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm brüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez.”

“11) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m. yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.”

“18) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.”

19) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır. Bitişik nizam binalarda ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanır.

“24) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

25) Yüksek bina: Binanın kot aldığı noktadan itibaren 10 kat veya daha çok katlı binadır.

26) Ortak alanlar: Binaların giriş ve kat holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat şaftları, alanları veya katları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma ayrılan alanlardır.

27) Engelli: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.”

“31) Kırmızı kot: İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder. İmar planına göre kat adedinin belirlenmesinde bu kot esas alınır. Kot alınan nokta parselin mahreç aldığı yol esas alınarak veya binanın köşe kotlarının ortalamasının alınması suretiyle, ilgili idarelerin imar

yönetmelikleri ile veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden ve parsele bitişik olmayan yollardan kot alınmaz. Kottan açığa çıkan kat kazanmak ve yapının kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak silüetinin korunması esastır. İlgili idarece yol kotuna göre; binanın kot alacağı noktaya ve arazinin kotlarına ilişkin belgelendirme yapılmadan, tabi zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Ruhsat veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

32) Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.

33) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Ön bahçe mesafesi imar planında belirlenen ön cephe hattına veya ön bahçe mesafesine göre, planda belirlenmemişse idarelerin imar yönetmeliklerine veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde de bu esaslara uyulur.”

“38)Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

39) Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

40) Tesviye zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ruhsat alınarak kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın doğal yapısının geldiği son durumdur. Bu tesviye edilen zeminin altında kalan bodrum katların hiç bir cephesi ruhsat eki projelerine aykırı olarak tekrar kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz ve kullanılamaz.”

“43) Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.

44) Bağımsız bölüm brüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.”

“50) Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.”

“52) Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m.’den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.”

“55) Yapı Nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parselde en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.”

“56) Sosyal mekanlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekanlardır. Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hani, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları,

spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metroistasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır. Bu mekanların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekanları ile diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur.

57) Genel sığınaklar: Halkın korunmasını sağlamak amacıyla kamu tarafından yapılan sığınak yapılarıdır. Genel sığınaklar; sinema, tiyatro, eğlence yeri, otopark, garaj, kapalı çarşı ve pasaj gibi yapı ve tesisler ile park, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon, yeşil ve açık alan, yol ve meydanların altında inşa edilebilir. Ayrıca metrolar ve yeraltında yapılacak sığınak kullanımına da uygun yapı ve tesislerin genel sığınak olarak kullanılmak üzere tedbir alınarak inşa edilmeleri esastır. Genel ve özel sığınakların inşa edilmesi ve kullanılmasında 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sığınak Yönetmeliğine, otoparkların inşa edilmesinde 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğine uyulur.

58) Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

59) İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere uygulama imar planında yapı adası veya parsel üzerinde belirtilen hattır.”

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 18-Binalarda;

- 1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.
- 2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.
- 3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.
- 4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4’ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.
- 5) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahiledilemez. Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir. Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.”

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (2) numaralı bendinde yer alan “yapılacak ifrazlar” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile yeni parsel oluşturmamak koşulu ile parsel sınırı düzeltme işlemleri” ibaresi, (4) numaralı bendinin birinci cümlesinde yer alan “yapı nizamı” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya kullanım kararı” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 11- Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan “(6.50) m. yi, brüt” ibaresi “itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m. yi, yapı” olarak, üçüncü cümlesindeki “çıkarmaz” ibaresi “çıkamaz” olarak, ikinci ve üçüncü fıkrasındaki “belediye” ibareleri “ilgili idare” olarak, dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²’den, kat adedi 2’den ve yükseklikleri asma katlı binalarda (9.30) m.den, asma katsız binalarda (8.30) m. den fazla olamaz. İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkroda belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselde tevhid mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhid edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez.”

MADDE 12- Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “(6.50)m. yi ve brüt” ibaresi “itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m.yi ve yapı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin birinci paragrafının ikinci cümlesinde yer alan “Kentsel dönüşüm ve gelişme alanları” ibaresi, “Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 14- Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının üçüncü cümlesi ile ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, üçüncü fıkrasında yer alan “tapu idareleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “aynı kullanım kararını haiz” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 15- Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası yapılabilir veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılır.”

MADDE 16- Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesinin ikinci cümlesinde yer alan “kurulları” ibaresi “komisyonları” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 17- Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ancak;

1. Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,00) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,00) m.’ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.

2. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

3. İmar planlarında ticaret bölgesi-olarak belirlenen yapı adalarında yapılacak binaların zemin katları, adanın yapı nizamına bağlı olarak, bodrumları ile birlikte ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek, yan ve arka bahçe sınırına (3.00) m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla, 27 nci maddede belirtilen bina cephe ölçülerine ve bu maddede belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın yapılabilir. Ancak, bu parsellerde bodrum kat ve zemin katın toplam yüksekliği, arka komşu sınırında tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren asma katlı binalarda (9.30) m.yi, diğer binalarda (8.30) m’yi geçemez. Uygulama imar planı kararı gereği ticaretin yanısıra konut da yapılabilen parsellerde, ticaretle birlikte konut yapılmasının talebi halinde bu hüküm uygulanmaz.

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya ilgili idare yetkilidir

5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

6. Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40’ı geçemez.

7. Bu madde kapsamında yapılan bina derinliği hesabında çıkan küsuratlı sonuçlar metre olarak bir üst tam sayıya tamamlanır. Ancak hiçbir şekilde arka bahçe mesafesi bu maddede belirtilen en az ölçülerin altına düşürülemez.”

MADDE 18- Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

(7,00) m.’ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2’den fazla,

(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,
(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14'den fazla,
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16'dan fazla,
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,
olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla (1.00) m. eklenmek suretiyle belirlenensu basman seviyesi dikkate alınır.”

MADDE 19- Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 30- Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma:

a) Genel olarak binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

b)Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.

c) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür üst seviyesi, ilgili idare tarafından hazırlanan projesine göre en geç 3 gün içinde belirlenir.

ç) Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesiröper kabul edilir.

d) Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (± 0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok (1.75) m. olmak zorundadır. Kademelendirme kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlardan da yapılabilir.

e) Bitişik nizama tabi olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cephe köşe başı parsellerde, yolların kat rejimini bozmamak üzere en az 6 metrede bir kademelendirme yapılır.

f) Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m.den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0.00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

g)Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

2) Tabii zeminden kotlandırma:

a) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (15.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

b) Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m. den fazla geçemez.

c) Bir yola cephe veya birden fazla yola cephe olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma:

a) Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

b) Yolların aynı genişlikte olduğu, yollar arasındaki kot farkının en çok (1.50) m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

c) Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1,50 m.den fazla kot farkı bulunan, ön cephesi, uygulama imar planında işaretlenmeyen köşe başı parsellerde, kotu yüksek olan parsel cephesinin aritmetik ortalaması esas alınarak +0.00 kotu belirlenir. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3,50 m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

6) Bu maddeye göre yapılan kotlandırma sonucu kot alınan nokta ile diğer yollar arasında kot farkı olması halinde binada en az (6.00) m. kademe yapılarak komşu parselde veya yolda bulunan diğer binaların yükseklik seviyesine ve kademelendirmeye uygun hale getirilecek şekilde projelendirilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak silüetinin korunması esastır.”

MADDE 20- Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 31-** Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (± 0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz. Su taşkın riski bulunduğu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili Su ve Kanalizasyon İdaresinin görüşüne göre uygulama yapılır. Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

1) Ön bahçelerin tesviyesi

a) Yoldan kot alan parsellerde; %15 den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) %15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok (0.15) m. kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

c) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %2 meyil verilerek tesviye edilir.

ç) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğiminde tesviye edilir.

2) Arka bahçelerin tesviyesi

a) Tabii zemini (± 0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+2.00) kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren (3.00) m.'lik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

b) Tabii zemin kotu (± 0.00) kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesinin en fazla (0.50) m. altına kadar kazı yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde parselin arka köşelerinden en düşük olana ait kotun altına inilemez.

c) Arka bahçenin bina dışındaki diğer kısımlarında arazinin doğal eğimine uygun olarak tesviye yapılabileceği gibi teraslama da yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.'den fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

3) Yan bahçelerin tesviyesi

a) (± 0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (± 0.00) kotunun altındaki yan bahçeler, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazı yapılabilir ve tesviye edilebilir. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur.

4) Tesviyede dikkat edilecek hususlar

a) Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

b) Binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır.”

MADDE 21- Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci cümlesinde yer alan “kurulu” ibaresi “komisyonu” olarak, “olunur” ibaresi “edilebilir” olarak değiştirilmiş, ikinci cümlesinde yer alan “yan ve arka bahçelerde bu Yönetmelikle belirlenen çıkma mesafelerini ve” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 22- Aynı Yönetmeliğin 35 inci maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Mahya yüksekliği 5,00 m’yi geçemez.”

“Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.”

MADDE 23- Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 36- Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

A - Kapalı Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

B - Açık Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile (1.50) m. taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.

Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.”

MADDE 24- Aynı Yönetmeliğin 38 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 38- Her müstakil konutta en az;

	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Alanı</u>
1 oturma odası	3.00m.	12.00m ²
1 yatak odası veya nişi	2.40m.	8.00m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50m.	3.30m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20m.	3.00m ²
1 hela	1.00m.	1.20m ²

bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.”

MADDE 25- Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları

Madde 40- İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogazistasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.”

MADDE 26- Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin üçüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz. Balkon ve hela kapıları (0.80) m.’ye düşürülebilir.”

MADDE 27- Aynı Yönetmeliğin 42 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Çay Ocakları

Madde 42 - Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3,00 m² olmak, 0,45x0,45 m ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizamı ışıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.”

MADDE 28- Aynı Yönetmeliğin 43 üncü maddesindeki “özürlülerle” ibaresi “engellilerle” olarak, aynı maddenin (b) bendinde yer alan “(0.28)” ibareleri “(0.27)” olarak, “(0.15)” ibaresi “(0.10)” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 29- Aynı Yönetmeliğin 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 44- Fırınlara; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlara; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Fırınlara tanziminde;

a) Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulur.

b) Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

c) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

ç) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

d) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

e) Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.

f) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

g) 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.

h) Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulur.

ı) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır. aksi halde ruhsat düzenlenemez.”

MADDE 30- Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin beşinci paragrafının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Dörtten fazla katı ve 20’den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır.”

MADDE 31- Aynı Yönetmeliğin 49 uncu maddesindeki, “özürlünün” ibaresi “engellinin” olarak, “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 32- Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin (a) bendinin ikinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; işhanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır. İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî helaların en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka hela taşlı olması sağlanır. Helalarda yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dahil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli hela ayrılır. Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için yukarıdaki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda hela yapılması zorunludur.”

MADDE 33- Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kati yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az (5.00) m2, en fazla (10.00) m2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.”

MADDE 34- Aynı Yönetmeliğin 52 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri ile ikinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde, (c) bendinin ikinci cümlesinde yer alan “0,90 cm” ibaresi “(0.90) m.” olarak değiştirilmiştir.

“a) Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30’dan fazla olan ve kati yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30’dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75’i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60’dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50’den fazla olması halinde bir, 150’den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Sıraevler düzeninde, ayrı, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1’den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.”

“b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.”

MADDE 35- Aynı Yönetmeliğin 56 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılabilir. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsatı aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.”

MADDE 36- Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, dördüncü fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendine aşağıdaki cümleler, sekizinci fıkrasının birinci cümlesine “halinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “basılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça belirlenecek esaslar dahilinde iki takım halinde elektronik ortamda” ibaresi, ondördüncü fıkrasının beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak idarece yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez. Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.”

“Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.”

“Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname

talep edilemez. Kamu yapıları dışındaki proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınmaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.”

MADDE 37- Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.”

“Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanamamış planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir. İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir. İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.”

MADDE 38- Aynı Yönetmeliğin 61 inci maddesinin üçüncü cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 39- Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.”

MADDE 40- Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesinin birinci fıkrasının dördüncü ve beşinci cümleleri yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Mücadir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m²'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.”

“Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur.”

MADDE 41- Aynı Yönetmeliğin Geçici 1, 2, 3 ve 4 üncü maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“**Geçici Madde 1-** Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.”

“**Geçici Madde 2-** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış veya başlanıp ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara ilişkin ruhsat başvurularında; ilgisinin talebi halinde can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.”

“**Geçici Madde 3-** Bu Yönetmeliğin 59 uncu maddesinde sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile “Bakanlık Denetçisi” olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı personel ile üniversitelerin en az 4 yıllık hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.”

“**Geçici Madde 4-** 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, ayrı nizam yapı adalarında ise bitişikindeki 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.”

“**Geçici Madde 5-** Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatı düzenleyen idareye bildirilmesi halinde bu yapıların ruhsat işlemleri 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılır. Binalarda enerji verimliliğine ilişkin yapılacak uygulamalar ile binalarda yangın tedbirlerine ilişkin uygulamalarda da ihale kararının veya ihale tarihinin alındığı veya ihalenin yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuata göre ruhsat düzenlenir.”

“**Geçici Madde 6-** 1/6/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvuru veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilir.”

“**Geçici Madde 7-** Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar mücbir sebeplerle başvuru yapamamış olanların 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde yapı ruhsatı almak için yaptıkları ve yapacakları müracaatlar; bu Yönetmeliğin tanımlarına, genel hükümlerine ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak suretiyle sonuçlandırılmak kaydıyla ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinin 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte bulunan diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre neticelendirilir.”

“**Geçici Madde 8-** Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar 1/6/2013 tarihinden sonra yürürlükte olan mevzuata göre yapılan müracaatlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tabi olduğu mevzuatın lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

“**Geçici Madde 9-** Bu Yönetmeliğin 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının uygulamasına ilişkin süreler, üst kademe planları 2/8/2013 tarihinden önce onaylanmış planlarda 1/1/2014 tarihinden itibaren başlar.”

MADDE 42- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 43- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

12 Ekim 1987 tarihi Malatya’da doğumluyum. İlkokul, ortaokul, lise ikinci sınıfa kadar (1994-2003 yılları arası) Özel Ar-El Okullarında eğitimimi tamamladım. Lise üç eğitimimi 2004 yılında Bahçeşehir Atatürk Lisesinde tamamladıktan sonra geleceğim için üniversite sınavına hazırlandım. TC Beykent Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden lisans eğitimimi 2005-2010 yılları arasında tamamladım. Lisans eğitimi aldığım sürede 2010 yılında Türkiye’de “Roof Garden’s Vertical Garden’s and Street Furniture’s for Galata” ve İtalya’da “Tourist policies are Territorial Policies” uluslararası iki workshop çalışmasına katıldım. Bitirme projemle “Archiprix Türkiye 2010 Mimarlık Öğrencileri Bitirme Projeleri Ulusal Yarışmasına“ katıldım. Prof. Dr. Sercan Özgencil Yıldırım hocamla çalıştığım projem, ikinci elemeye kadar incelendi. Mezun olduktan hemen sonra özel bir firmada mimari çizim projelerinde 3,5 yıl boyunca görev aldım. Bu süre içinde mezun olduğum okulumda 2012 yılında yüksek lisansa başladım.

Duygu BALKAYA