

## MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI

### Genel planlama esasları

**MADDE 7 – (1)** Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklılaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.
- ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.
- i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin biraraya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.
- j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.
- k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.
- l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.
- m) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak

yapılır. İhtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak, planı onaylayacak idareye plan değişikliği teklifi ile birlikte sunulur.

n)16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımları ile mülkiyetinin tamamı kamuya ait taşınmazlar, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar hariç olmak üzere imar parseli ölçeğinde nüfus veya yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran üst ölçekli plan değişikliği yapılamaz.

m) Bin metrekareden az olmamak üzere oluşmuş imar adalarında, maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati ile ada bazında nüfus veya yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişiklikleri, artan nüfus için ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı kullanımları, imar adasının içinde veya ada merkezine en fazla 500 metre yarıçap içerisinde karşılanır

### **Gösterim (lejand) teknikleri**

**MADDE 10 – (1)** Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznetelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz. [Bu fıkra hükümlerine göre Bakanlıkça onaylanıp internet sayfasında ilan edilen gösterimler, her yıl Aralık ayında Cumhurbaşkanlığı e-mevzuat sisteminde bu yönetmeliğin eki ilgili gösterimlere ilave olarak yayımlanır.](#)

### **İmar planı ilkeleri**

**MADDE 21 – (1)** İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(3) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.

(4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur.

(5) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır.

(8) Çevre kirliliği oluşturmeyen mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.

(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

(11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.

(12) İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşıma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşıma duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir.

(13) İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.

(14) İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır.

(15) Yerleşme bütününe hizmet veren: yönetim, ticaret, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel otopark, ulaşım ana istasyonları gibi kullanım, yapı ve tesisleri içeren ana merkez veya merkezler ile semt veya mahalle nüfusuna hizmet vermek üzere: idari tesis yapıları, eğitim, sağlık tesisleri, park, oyun alanları, meydan, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesis gibi yapılar ile açık alanları bünyesinde bulunduran alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri gözetilerek planlarda oluşturulur.

Ana merkez ile semt veya mahalle merkezleri, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma, yaya ve bisiklet yolları ile erişilebilirlik esasını dikkate alınarak belirlenir.

Karma kullanımların bulunmadığı yalnızca konut adalarının bulunduğu alanlardan itibaren semt ölçeğinde yerleşme alanlarının mahalle veya semt merkezlerine uzaklığı yerleşmenin büyüklüğü, nüfus yoğunluğu, demografik yapı, gibi hususlar dikkate alınarak 1500-3000 m aralığında belirlenir. Coğrafi ve fiziki koşullar çerçevesinde bu mesafe, yerleşmeye göre ayrıca etüt edilerek belirlenebilir.

(16) Uygulama imar planları ile bu planlara ilişkin ilave, revizyon ve değişikliklerde pafta üzerinde belirlenen nüfus yoğunluğunu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini ve fonksiyonu değiştiren nitelikte plan notu ya da hükmü getirilemez.

### Uygulama imar planı

**MADDE 24 –** (1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.

(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrıık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir. 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik eki listede belirtilen sanayi alanları veya bölgeleri, ibadet yerleri ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere uygulama imar planlarında bina yükseklikleri "serbest" olarak belirlenemez.

(5) Araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak kaydıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek olmaksızın uygulama imar planında artırılabilir.

(6) Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(7) Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünlüeyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır.

(9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

(10) Uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında aşağıdaki analiz ve araştırmalar yapılır:

a) Nazım imar planı kararlarının analizi.

b) Planlama alanının sınırları.

- c) Mevcut yapı yoğunluğu ve doku analizi.
- ç) Yapı adalarının ve yapıların konumu ve özellikleri.
- d) Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri.
- e) Mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı.
- f) Sosyal altyapı tesisleri.
- g) Teknik altyapı tesisleri.
- ğ) Mülkiyet yapısı ve kamu mülkiyetindeki alanlar.
- h) Tescilli eser, anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar.
- ı) Hizmetlere erişilebilirlik.
- i) Afet tehlikelerinin dikkate alındığı yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik etütler.
- j) Topografya, eğim vb. eşikler.
- k) Göl, baraj, akarsu, taşkın alanı, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları vb. hidrolojik, hidrojeolojik yapı.
- l) Ulaşım sistemi ve kademelenmesi, durak-istasyon noktaları.
- m) Trafik düzeni ve güvenliği, yollar ve kavşaklar ile ilgili ilkeler, yapı ve tesislerden karayoluna geçiş yolu bağlantısı yapılabilecek kesimler.
- n) Yaya bölgeleri, yaya ve bisiklet yolları.
- o) Otopark kapasitesi ve dağılımı.
- ö) Açık ve kapalı alan kullanımları ve ilişkileri.
- p) Toplanma alanları.
- r) Hizmet alanlarının yer seçimi ve büyüklüğü.
- s) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanlar ve ilkeleri.
- ş) Ulaşım güzergahları.
- t) Havalimanı, liman ve iskeleler.
- u) Gar ve istasyon alanları.
- ü) Lojistik alanlar.

### **İmar planı değişiklikleri**

**MADDE 26 – (1)** İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımları ile mülkiyetinin tamamı kamuya ait taşınmazlar, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlar hariç olmak üzere;

a) Ada oluşturmayan; bir veya birden fazla parselde, ada içinde kısmi olarak kalan alanda, nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliğine ilişkin yapılaşma koşullarından herhangi birini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ayrıca yüzölçümü bin metrekarenin altında kalan adalarda da bu tür plan değişikliği yapılamaz. Parsel ölçeğinde nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi veya bina yükseklikleri artırılmaksızın yapılan plan değişiklikleri ile sadece fonksiyon değişikliğine yönelik olarak yapılan plan değişikliğinden değer artış payı alınmaz.

b) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati üzerine bin metrekareden az olmamak kaydıyla imar planı ile oluşmuş adalarda; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde;

1) Uygulama imar planı bulunmayan alanlarda, değer artışına konu olacak şekilde sadece nazım imar planı değişikliği yapılamaz. Değer artış payına konu olacak nazım imar planı değişikliği, uygulama imar planı ile birlikte hazırlanır.

2) Değer artış payı mer-i uygulama imar planı kararı ile bu planlarda yapılacak uygulama imar planı değişikliği kararlarına göre belirlenir. Büyükşehirlerde nazım imar planında değişiklik yapılmasının gerektiği hallerde, nazım imar planı notlarına "plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 nci maddesi hükümlerine tabi olduğu" yönünde hüküm eklenir.

İmar planı değişikliğine konu taşınmazların değer artışına tabi olduğu, uygulama imar planı değişikliğinin kesinleşmesini müteakip tapu kütüğüne şerh edilmek üzere ilgili tapu idaresine bildirilir.

3) Artan nüfusun ihtiyacı olan Ek-2 tabloya göre hesap edilecek ilave sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının; öncelikle imar plan değişikliği yapılacak ada içinde, ada içinde karşılanamaması halinde ada merkezine en fazla 500 metre yarıçap içindeki alanlardan karşılanması zorunludur. Plan değişikliği sonucu artan nüfusun için ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları, plan değişikliği alanında eksikliği duyulan donatılardan bir veya bir kaçını karşılamak üzere, ada bazında hazırlanan plan değişikliği teklifi ile birlikte idareye sunulur. Yapılan inceleme sonucunda, belirtilen şartları taşıyan plan değişiklikleri teklifi için plan teklifini sunanlar tarafından en az iki SPK Lisanslı kuruluşça hazırlanmış olan Değer Artış Raporu idareye sunulur. Ada bazında plan değişikliği şartlarını taşımayan plan değişikliği teklifleri, idaresince ilgisine iade edilir.

4) İmar planı değişikliği teklifi, plan açıklama raporu, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu birlikte sunulur.

5) İdarece, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi veya muvafakati olmadan değer artış payına konu olacak şekilde, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliği yapılamaz.

6) Değer artış payı alınan plan değişikliklerinin yargı kararı ile iptali sonrasında, iptal kararının gerekleri çerçevesinde yeniden imar planı değişikliği onaylanması halinde değer artış payı alınmaz. Yargı kararıyla iptal edilen imar planları için ödenmiş olan değer artış payı iade edilmez.

7) Daha evvelden değer artış payına konu edilmemiş parsel ya da ada ölçeğindeki plan değişikliğinin yargı kararı ile iptali halinde, yeniden hazırlanacak plan değişikliğinin, nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artıran veya fonksiyon değişikliği nitelik taşınması halinde, ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı kullanımlarını ada içinde veya ada merkezine en az 500 metre mesafede karşılaması şartlarını sağlaması şartı ile bu plan değişikliklerinden de değer artışı payı alınır.

8) Bu maddenin (3) fıkrasının (b) alt bendi kapsamında kalmayan plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(4) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak **arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlar ile düzenleme ortaklık payından elde edilen umumi hizmet alanları ile Yönetmelik eki Ek-2 tabloda yer alan** bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(5) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(6) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,



Y2 = Yolun diğere cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini,

ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.

(7) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(8) Her tür ve ölçekteki bu maddenin üçüncü fıkrası hükümlerinde açıklananlar hariç olmak üzere, imar planı değişikliklerinde, kentsel sosyal ve teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca Ek- 3' de gösterilen formata uygun sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanır veya hazırlattırılarak, plan değişikliği teklifi ile birlikte idareye sunulur.

(9) Sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunda;

a) Yapılmak istenen plan değişikliği alanı ile etki alanının, mevcut teknik altyapı kapasitesi ve çevreye ilişkin özellikleri ortaya konularak yürürlükteki plan ile karşılaştırılarak, mevcut durum ve yeni durum çerçevesinde sorun ve ihtiyaç analizine yer verilir.

b) İhtiyaç analizi çerçevesinde yapılmak istenen plan değişikliğinin, kentsel sosyal ve teknik altyapı sisteminde oluşturacağı etkileri irdelenerek, yeni durumda ortaya çıkabilecek sorun ve donatı eksikliklerinin, olumsuz etkilerin azaltılmasına yönelik çözüm önerileri, plan kararlarında değerlendirilir.

c) Sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu, raporun içeriğinde yer alan hesaplama ve analizlerin niteliğine göre plan müellifi tarafından hazırlanır. İhtiyaç halinde konunun özelliğine göre diğer disiplinlerden destek alınır.

(10) Özel kanunlara tabi olan alanlarda da bu madde hükümlerine uyulur.

## Kentsel Tasarım Projelerine Dair Usul ve Esaslar

### Projenin hazırlanması



**MADDE 30 –** (1) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırları imar planında gösterilebilir. ~~Kentsel tasarım projelerinin uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanması~~ ~~Ancak kentsel tasarım projelerinin imar planından önce yapılmış olması~~ halinde, bu projelerdeki gerekli ayrıntılar imar planı kararlarında yer (**Değişik ibare:RG-17/5/2017-30069**) alabilir.

(2) ~~Kentsel tasarım projelerinin~~ Proje alanının bulunduğu yerleşme veya bölgenin gelişme ve yapılaşma hedefleri bütününde ele ~~alınması~~ alınarak kentsel tasarım projelerinin ~~ve projelerin~~ yönlendirilmesi amacıyla ~~büyük alan gerektiren bölgelerde proje kapsamında~~ gerektiğinde ulaşım, kamusal alan, doluluk-boşluk, yapı yüksekliği, silüet, yereye özgü malzeme ve yapı kimliği ilişkilerini tanımlayan ~~master plan~~ kentsel tasarım stratejisi hazırlanabilir.

(3) Kentsel tasarım projelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlı gerektiğinde ~~idarelerde~~ kentsel tasarım değerlendirme komisyonu kurulabilir.

(4) Uygulama imar planı onaylanmadan kentsel tasarım projeleri uygulanamaz.

(5) Kentsel tasarım projelerinde, alanın özelliğine göre doluluk-boşluk oranı, yapılar arası ilişkiler, taşıt ve yaya hareketleri gibi mimari ve mekân tasarımına ilişkin ayrıntılar ile doğal, kültürel, sosyal, ekonomik, ulaşım ve teknik altyapıya ilişkin veriler dikkate alınır.

(6) Kentsel tasarım projeleri, ölçeğin niteliğine göre farklı ayrıntıları içerecek şekilde hazırlanır.

a) Kentsel tasarım projeleri genel olarak; koruma, sağıklaştırma, iyileştirme, yenileme politikalarını içeren, ulaşım, tasarım, fonksiyon ilkelerini ortaya koyan, çeşitli şemalar ve tasarım ilke ve detayları ile desteklenen bir biçimde hazırlanır. Projede; alanın ihtiyaç programı ve alan verileri doğrultusunda, açık mekânların kapalı mekânlarla birlikte düzenlenmesi, toplu taşıma, taşıt, yaya, bisiklet, otoparklar, servis gibi genel ulaşım-dolaşım sorunlarının çözümü, çevre düzenlemesi ve altyapıya ilişkin koşullar, çevre yapılarla ilişkilerin kurulmasına ilişkin ve her türlü düzenlemenin temel ilkeleri belirlenir.

b) Kentsel tasarım projeleri ayrıntılı olarak; ada içi veya dışı, proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri ve açık-kapalı alanlara ilişkin tasarımlar, arazi ve yapı düzenlemelerine ilişkin kotlandırılmalar, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, bitkilendirmenin genel karakteri, ~~ile gerektiğinde;~~ su ögesi kullanımı, tüm elemanların ölçülendirilmesi, malzemenin belirlenmesi, kütle, gabari, şematik plan çizimleri gibi yapılara ait mimari konsept projeleri ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda görünüş, kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içerir. Ayrıca detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

(7) ~~Kentsel tasarım projesi doğrultusunda m~~Mekânın imge, anlam ve kimlik kazanmasını, estetik ve sanat değerinin yükseltilmesini, yapıların bir uyum içerisinde ve bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesini amaçlayan ve mekânsal planlama sistemiği içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararları içerecek şekilde kentsel tasarım rehberi hazırlanır.

(8) Yaya bölgeleri ve meydanların planla ve tasarım ile geliştirilmesi esastır.

(9) Sokak ve binaların tasarımında erişilebilirlikle beraber mekânların aydınlatılması, sokakların birbiriyle ilişkisi, sokak ve meydanlara güvenli erişim ortamının sağlanması da esas alınır.

(10) ~~Kentsel tasarım projesine Bakanlıkça usul ve esas belirlenir.~~ Kentsel tasarım projelerine ilişkin olarak Bakanlıkça belirlenen/belirlenecek usul ve esaslara uygun olarak idareler kentsel tasarım projesi hazırlayabilir, hazırlattırabilir.

## ONBİRİNCİ BÖLÜM

## Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Onayı

### İlanı ve Kesinleşmesi

#### Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi

**MADDE 32 –** (1) Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer. Ancak uygulama imar planı kesinleşmeden imar uygulaması yapılamaz.

(2) Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri için ilgili mevzuatı doğrultusunda ~~karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce~~ Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.

(3) Çevre düzeni planlarının kesinleşmeyen kısımlarını kapsayan imar planları onaylanmaz.

(4) Plan onaylamaya yetkili idarelerin karar mercilerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle idarelerce otuz gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

(5) Planlar plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır. Onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.

(6) **Kesinleşen** planların her bir paftasının önyüzüne Plan İşlem Numarası ile onay tarih ve sayısının yazılarak mühürlenmesi zorunludur.

#### Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi

**MADDE 33 –** (1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

(2) İmar planlarının ve değişikliklerinin nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ~~ile~~ veya yerel veya ulusal basında ~~veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.~~ ve askı süresi ile eş zamanlı olarak plana konu alanın kapsadığı ilgili muhtarlıkların panosunda Ek -5 'de belirtilen formata uygun şekilde bilgilendirme ilanı ile duyurulur.

Ayrıca imar planı değişiklikleri ilan ile eş zamanlı olarak, yaya ve taşıt trafiğini etkilemeyecek, can ve mal güvenliği açısından tehlike yaratmayacak ve görsel kirlilik oluşturmayacak şekilde, değişikliğe konu alanın görülebilir yerlerinde idaresince, plan teklif sahibince Ek-4'de belirtilen format kapsamında hazırlanacak olan en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle kamuoyuna ve ilgililerine bilgilendirme yapılır.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine, muhtarlık panosunda duyurulduğuna, plan değişiklikleri için ayrıca tabelaların konulduğu ve kaldırıldığı fotoğraf ile de belgelenecek, buna dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

(7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

(8) İdarenin internet sayfasında ve ilgili muhtarlık panosunda onaylanan planların kesinleşme tarihi duyurulur.

## ONİKİNCİ BÖLÜM

### Planların Aleniyeti ve Denetimi

#### Planların aleniyeti ve dağıtımı

**MADDE 34 –** (1) Bu Yönetmelikte adı geçen her tür ve ölçekteki planlar, plan notları, açıklama raporları ve ekleriyle birlikte alenidir. Bu aleniyeti sağlamak planı onaylayan idarenin görevidir.

(2) İdareler; mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planlarının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde ya da sayısal ortamda çoğaltarak, tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir. Ayrıca idareler, internet sayfasında sürekli yayımlamak suretiyle de planlara aleniyet sağlayabilir.

(3) Planların aleniyetini sağlamak ve toplumu bilgilendirmek için, medya ve elektronik haberleşmenin yanı sıra seminerler, konferanslar, sergiler ve toplantılar gibi araçlar da kullanılabilir.

~~(4) Kesinleşen planlar idarelerce plan notları, plan raporu, onaya ilişkin karar, askı tutanakları ve jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etütleri ile birlikte en geç on beş gün içerisinde Bakanlık tarafından belirlenen sayısal veri yapısına göre coğrafi bilgi sistemi ortamında kaydedilerek, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalında yayımlanması için Bakanlığa iletilmek üzere İl Müdürlüklerine gönderilir. Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.~~

~~(5) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanıp onaylanan mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerine ilişkin coğrafi veri ve bilgilerin, idarelerce Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısal olarak üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi ve Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur.~~

~~**GEÇİCİ MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onay makamına sunulan veya idare meclisinin gündemine alınan plan teklifleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, bu planlar için de plan işlem numarası alınması zorunludur.~~

**GEÇİCİ MADDE 1-** 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik eki listede belirtilen Sanayi ve enerji sanayi alanları, kıyı alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki uygulama imar planlarında 'yençok: serbest' olarak belirlenmiş bina yükseklikleri, mevcut planın parsel için öngördüğü emsal değeri değiştirilmeksizin varsa parselde komşu mevcut teşekküller, komşu parsellerdeki benzer kullanımdaki imar planı ile belirlenmiş bina yükseklikleri, kat adedi ve siluet

dikkate alınarak imar planı değişiklikleri veya revizyonları yapılmak suretiyle 1/7/2021 tarihine kadar ilgili idaresince belirlenmek zorundadır. İlgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak ve % 100 fazlasıyla ilgili idaresinden tahsil edilmek üzere Bakanlıkça belirlenir.

Aynı ada içinde tüm parseller için yençok: serbest kullanımı getirilmiş ise adaya en yakın komşu adaların imar planı ile belirlenmiş ve benzer kullanımdaki bina yükseklikleri ortalamasına göre kat adetleri, bina yükseklikleri belirlenir.

İmar planlarında 'yençok: serbest' olarak belirlenmiş bina yüksekliklerine ilişkin imar planı değişiklikleri, mevcut planda yer alan emsal değeri değiştirilmeksizin, fonksiyon değişikliği yapılmaksızın, kat adedi veya bina yüksekliği belirlenmesine yönelik olarak yapılır. Bu plan değişikliklerinde 26.madde hükümleri uygulanmaz.

**GEÇİCİ MADDE 4 – (1) İdareler; yürürlükteki mekânsal planlarını bir yıl içinde Bakanlıkça belirlenen veri yapısına uygun olarak coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısallaştırılıp Plan İşlem Numarası almak suretiyle Bakanlıkça iletilir. İdareler tarafından talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde sayısallaştırma hizmeti Bakanlık tarafından yapılabilir.**

**EK MADDE 1-** Yönetmeliğin EK1-c Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK1-d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna aşağıdaki gösterimler ile detay kataloğu ve değişiklikleri eklenmiştir.

Gösterim ekleri için tıklayınız.

## EKLER

### EK 3- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU FORMATI

#### GİRİŞ

#### İÇİNDEKİLER

##### 1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Alanın adı/mevkii, bağlı bulunduğu il ve ilçe

Pafta, ada, parsel bilgileri

Mülkiyet yapısı

Plan değişikliği gerekçesi

##### 2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

(Sınırları ve Etki Alanının Mevcut Teknik Altyapı Özelliklerinin belirlenmesi)

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgar)

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ (Plan değişikliğinin gerçekleştirilmesi durumunda kentsel teknik altyapı etkileri)

(Sınırları ve Etki Alanının Mevcut Teknik Altyapı Özelliklerinin belirlenmesi)

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu (standartlar, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri)

Ulaşım (taşıt, yaya, bisiklet, giriş ve çıkış, otopark, erişim)

Teknik Altyapı (İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı, Atıksu Altyapısı, Yağmursuyu Kanalizasyonu Altyapısı, Elektrik İletim ve Dağıtım Altyapısı, İletişim Altyapısı)

İklimlendirme (Güneşlenme, iklim, konumlanma, rüzgar)

4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ (Deprem, tsunami, taşkın, heyelan, yanıcı ve patlayıcı riskler, yangın)

5. ALTERNATİF-SENARYO

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ (Yapılan tüm açıklamaların özeti, planın önemli altyapı etkilerinin sıralandığı ve gerçekleşmesi halinde olumsuz etkilerinin ve alınacak önlemlerin belirtildiği genel bir değerlendirme, analiz ve önerilerin yapılması)

7. EKLER

#### EK 4 - PLAN DEĞİŞİKLİĞİ BİLGİLENDİRME TABELASI FORMATI

\*Mavi zemin üzerine beyaz yazı  
Beyaz zemin üzerine siyah yazı

120cm	
KURUM LOGOSU	İLANA ÇIKAN KURUM ADI
İMAR PLANI / DEĞİŞİKLİĞİN ADI	
İLİ/İLÇESİ	
MAHALLESİ	
ADA/PARSELLER	
İLAN BAŞLANGIÇ-BİTİŞ TARİHİ	
PLANIN ASKIYA ÇIKARILDIĞI VE GÖRÜLEBİLECEĞİ YER	
150cm	
100cm	

## EK 5- PLANIN MUHTARLIKTA İLAN FORMATI

İlimiz.....İlçesi,.....Mahallesi/Mahalleleri,.....Ada,  
..... Parseller üzerinde.....  
..... tarafından .....  
Kanununun.....maddesi.....hükmü kapsamında onaylanan  
..... nazım/uygulama imar  
planı/değişikliği...../...../.....-...../...../..... tarihleri arasında, ilgilerince görülebilmesi amacıyla  
.....da askıya çıkarılmıştır. Mahalle sakinlerine ilanen duyurulur. ..../.../.....

Muhtar  
İmza  
Mühür

### Yürürlük

**MADDE 39 –** (1) Bu Yönetmeliğin Geçici 1. maddesi 1/7/2020 tarihinde diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

### Yürütme

**MADDE 40 –** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.