

Mevzuatta Temel Planlama Yapısı

Doç. Dr. Pelin Pınar GİRİTLİOĞLU
İstanbul Üniversitesi

Plan Kademelenmesi ve Onay Mercii

KALKINMA PLANI

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

BÖLGE PLANI

Strateji ve Bütçe Başkanlığı

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre ve Şehircilik (ve İklim)
Bakanlığı,

Büyükşehir Belediye Meclisi,
Belediye Meclisi

İl Genel Meclisi

İMAR PLANI

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
Büyükşehir Belediye Meclisi,
Belediye Meclisi
İl Genel Meclisi

Sosyo-ekonomik
Planlar

Fiziki Planlar

Mekansal Planlar

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanır.

Kapsadıkları alan ve amaçları açısından
mekansal planlama hiyerarşisi

Mekânsal strateji planı

Çevre düzeni planı

İmar planı

Ayrıca...

Eylem planı

Ulaşım ana planı

Bütünleşik kıyı alanları planı

Koruma amaçlı imar planı

Uzun devreli gelişme planı

Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır.

Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve **bir alt kademedeki planı yönlendirmek** zorundadır.

Bütünleşik kıyı alanları planı, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plandır.

Mekansal Strateji Planı

- Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren,
- Bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren,
- Yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen,

- Sektörlere ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran,
- 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde **şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan,**
- Ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen,
- Sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plan

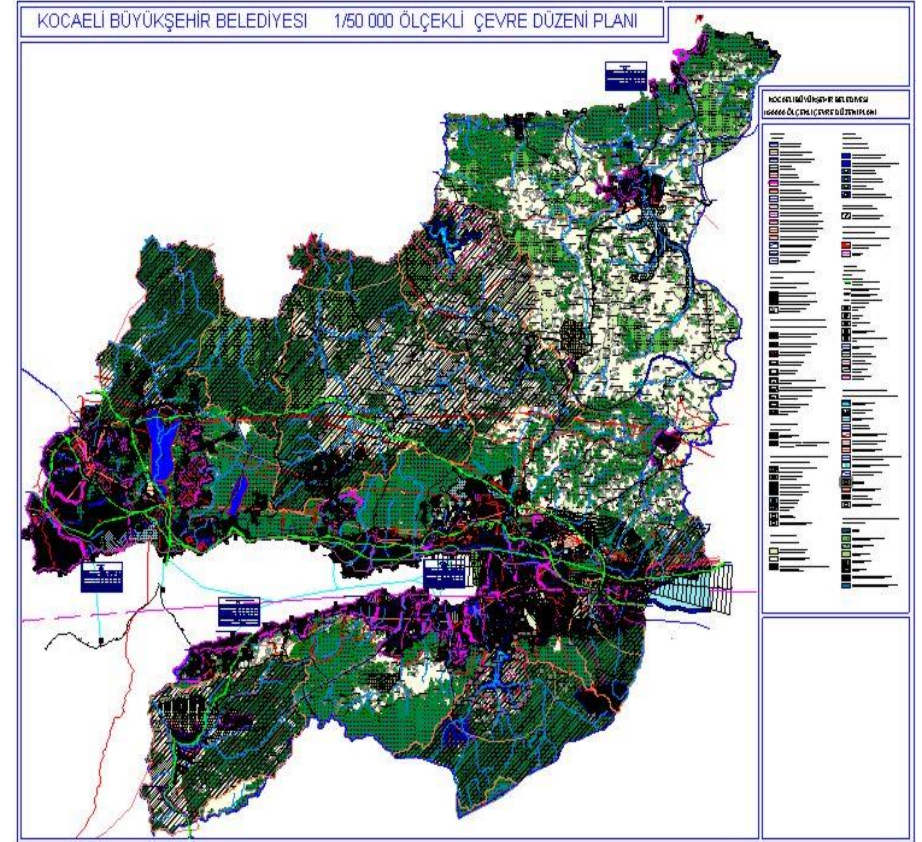
Çevre Düzeni Planları

İl Çevre Düzen Planı

Valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde BŞB, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılır

Çevre Düzeni Planı

1/50.000-1/100.000 ölçekli
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı



Çevre Düzeni Planı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak;

Orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği,

Kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen,

Yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan **1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki** haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen,

Plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan

Çevre Düzeni Planları...

- Coğrafi, sosyal, ekonomik, idari, mekânsal ve fonksiyonel nitelikleri açısından benzerlik gösteren bölge, havza veya en az bir il düzeyinde yapılır.
- Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı **bütününde revizyon** yapılır.
- İl bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

- a) Kamu yatırımlarına,
- b) Çevrenin korunmasına,
- c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,
- ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,
- d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler;

idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.

Nazım İmar Planı

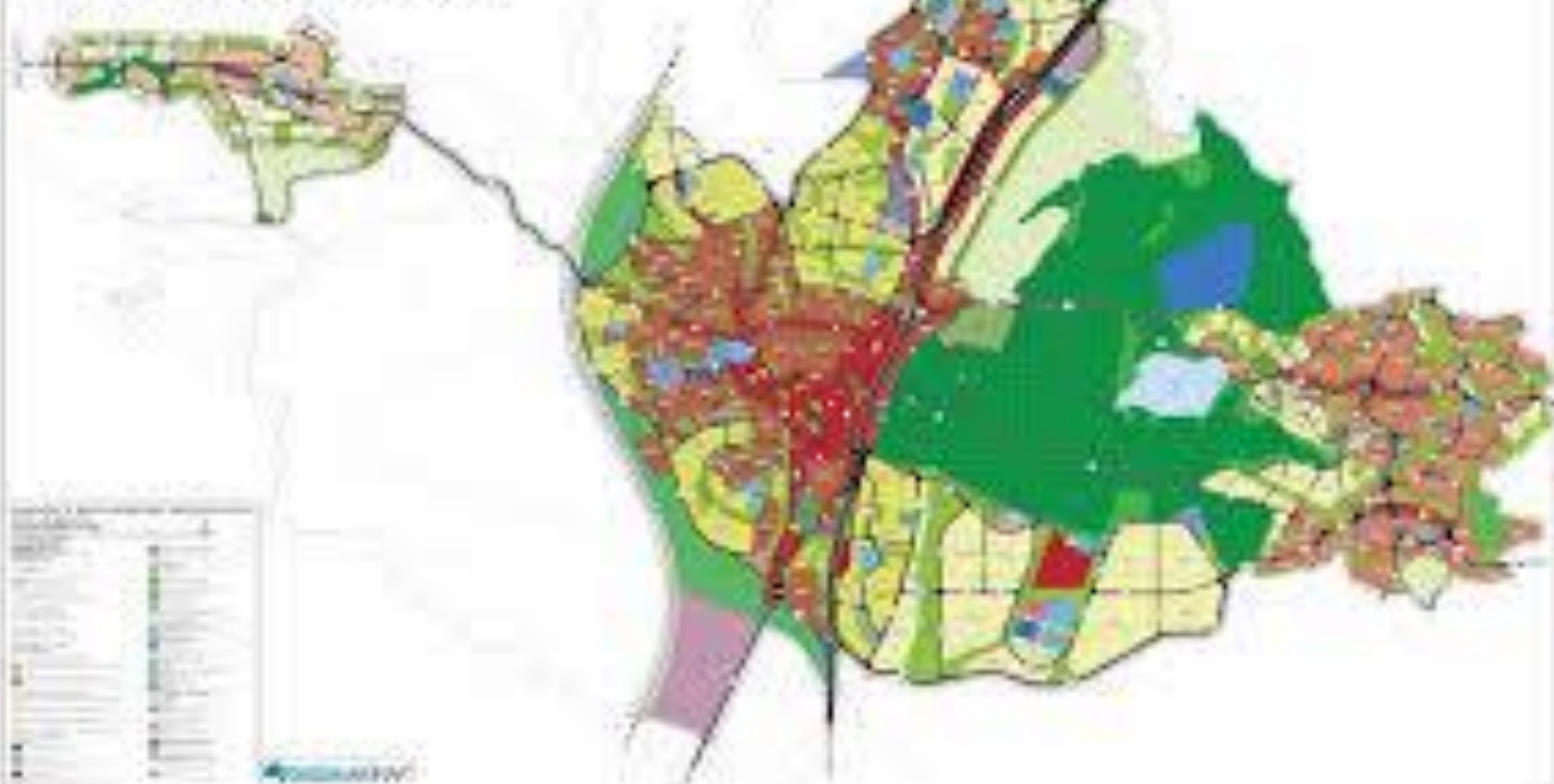
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

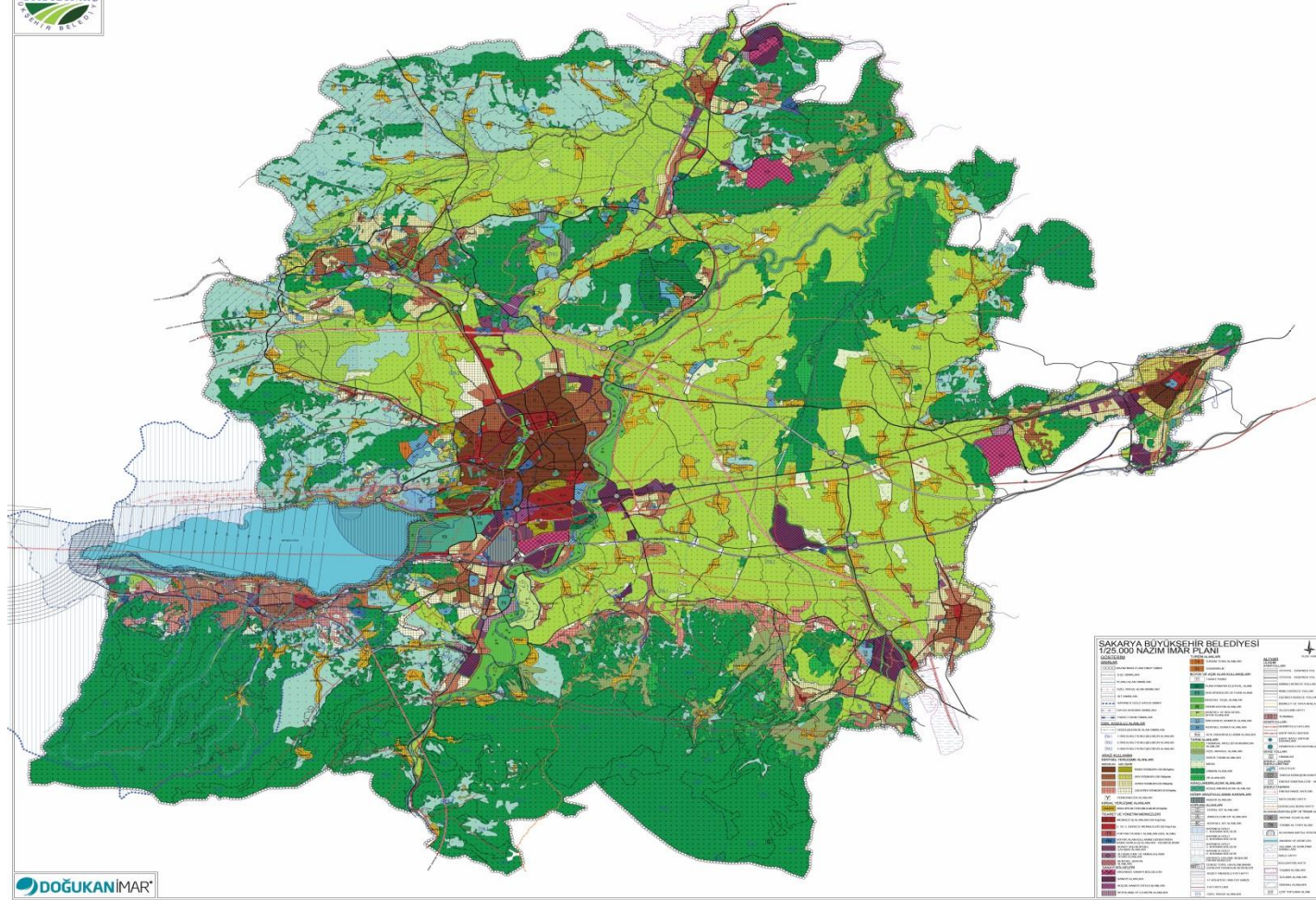
- Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak;
- Arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini,
- Başlıca bölge tiplerini,
- Bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını,
- Çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini,

- kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere,
- Varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte,** onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan



SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
FERİZLİ İLÇE BELEDİYESİ
1/5000 NAZIM İMAR PLANI





- Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki **detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.**

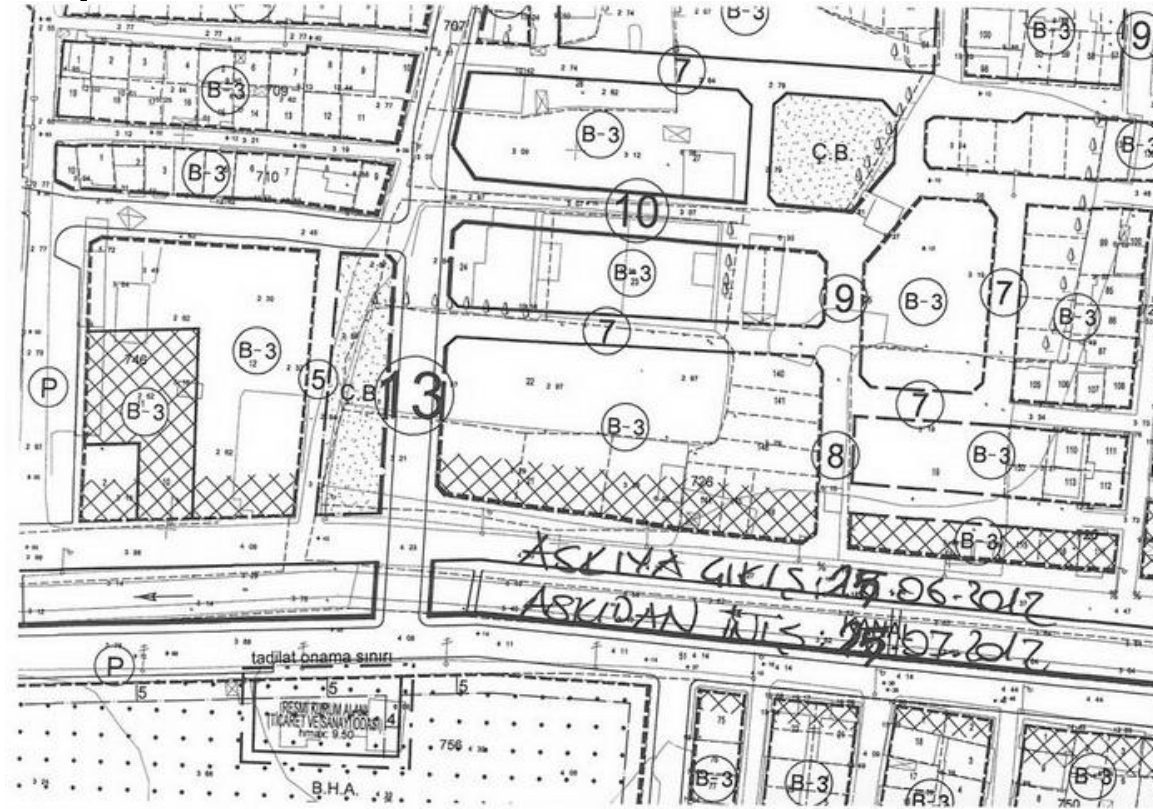
Uygulama İmar Planı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

- Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak;
- Yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri,
- Yapının kullanım amacı ve ihtiyacı,
- Erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak;

- Yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi **yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları,**
- Uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını vb ayrıntıları ile gösteren

- Varsa kadastral durumu işlenmiş olarak,
- 1/1000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan



İmar planı revizyonu ve ilaveleri

- İmar planlarının **ihtiyaca cevap vermemesi**
- **Uygulamasının mümkün olmaması**
- **Üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması** amacıyla revizyon yapılır.
- İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, **mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde**, ilave imar planı yapılabilir.

İmar planı değişikliği

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

İmar Planı

Nazım İmar Planı
(1/25000 – 1/5000)

Uygulama İmar Planı

Revizyon İmar Planı

İlave İmar Planı

Mevzi İmar Planı

Özel Amaçlı Plan

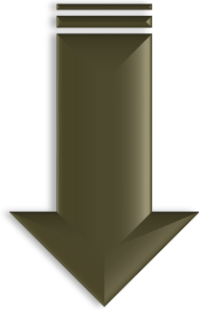
BŞB Sınırları İçinde
BŞB Meclisi
BŞB Sınırları dışında
İl Genel Meclisi

1/5000 – 1/1000
BŞB.Sınırları İçinde
BŞB.Meclisi,
Bel.Sınırları İçinde
Bel.Meclisi,
Bel.Sınırları Dışında
İl Genel Meclisi

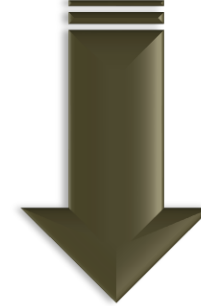
Özel Kanunlarla
belirlenen alanlarda,
gerektiği ölçekte

Belediyelerin Plan Yapma Yetkisi

Yasal Dayanak: 3194, 5393 ve 5366 sayılı Kanunlar

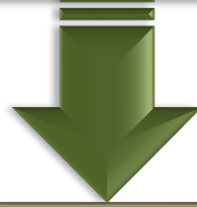


**Uygulama imar
plânlarını
hazırlamak
3194**



**Kentsel dönüşüm ve
gelişim projeleri
uygulamak.
5393/ 69. md-73.md
Yenileme projeleri
yapmak
5366**

Belediyelerin Plan Onama Yetkisi
Yasal Dayanak: 3194 ve 5393 sayılı
Kanunlar



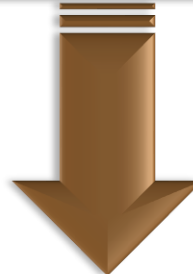
- İmar plânlarını görüşmek ve onaylamak,
- Büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek

Büyükşehir Belediye Meclisi Plan Yapma Yetkisi

Yasal Dayanak: 5216 sayılı Kanun



Nazım imar pl nının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan il e ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını yapmak



 evre 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, onaylamak



Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamak.

Büyükşehir Belediye Meclisi Plan Onama Yetkisi

Yasal Dayanak: 5216 sayılı Kanun



il  evre
düzeni
planını il
Genel Meclisi
ile birlikte
onamak



 evre 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 onaylamak



Uygulama imar
plânlarını, bu
pl nlarda
yapılacak
değişiklikleri,
parselasyon
plânlarını ve imar
islah plânlarını
aynen veya
de i tirerek
onaylamak

İl Özel İdaresi Plan Yapma Yetkisi

Yasal Dayanak: 5302 sayılı kanun



- İl çevre düzeni planını yapmak
- Kentsel Yenileme Projeleri yapmak



İÇDP Valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılır

Yasal Dayanak: 3194 sayılı kanun



Belediye ve mücavir alan
dışında kalan yerlerde
yapılacak planlar

Merkezi Planlama ve Onama Yetkileri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

**Yasal Dayanak: 648 sayılı KHK, 3194,2872,
2873, 6306 sayılı kanunlar**

- Her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini **yapmak ve onamak**
- Kentsel dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini **yapmak ve onamak**

- Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını **yapmak ve onamak**
- Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde gerekli görülen projeleri onamak

- Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin 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 içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki **imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, yapmaya ve re'sen onaylamaya yetkilidir.**

- Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde **re'sen onaylar**.

**Bölge ve havza bazında 1/50.000-
1/100.000 ölçekli çevre düzeni plânları**



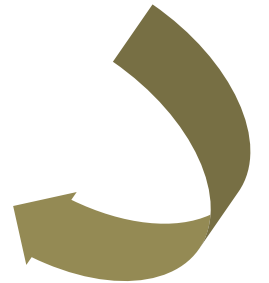
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

Milli park gelişme plânları



**İlgili
bakanlıkların
olumlu görüşü**

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



**Bölge ve havza bazında 1/50.000-
1/100.000 ölçekli çevre düzeni plânları**



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**

TOKİ (ÇŞB Bünyesine gidi)

Yasal Dayanak: 2985, 775 ve 5162



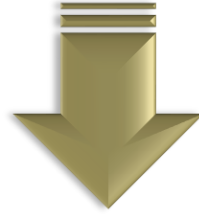
Gecekonduların tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirmek



Çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmak

İskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma yetkisi var

Islaha muhtaç veya tasfiyesi gereken
gecekondü bölgeleri ile yeniden halk konutu
veya nüve konut yapımına tahsis edilecek
sahaların seçimi, haritalarının hazırlanması,
İmar ve islah planlarının düzenlenmesi



TOKİ
denetimi

İlgili Belediyelerce



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

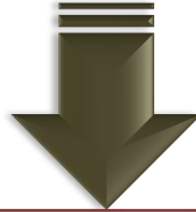
Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yasal Dayanak: 4848 ve 2634 sayılı kanunlar

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile turizm bölge, alan ve merkezlerinin tespiti, ilanı ve bu yerlerin planları konusunda Bakanlığa verilen görev ve yetkileri yürütmek
- Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri oluşturmak, bu sınırlar dahilinde planlı gelişimi sağlamak için her ölçekte plan yapmak

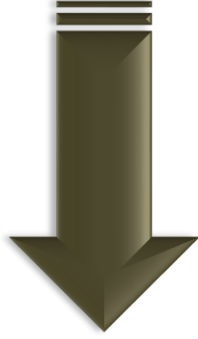
Tarihî ve kültürel varlıkları korumak

Kültür ve Turizm Bakanlığı

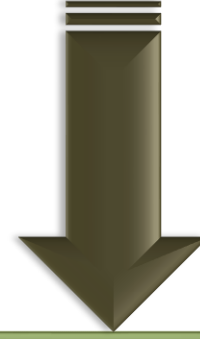


Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri
ve alt bölgeleri ile turizm merkezleri içinde
her ölçekteki plânları yapmaya, yaptırma,
re'sen onaylamaya ve tadil etme

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu
2863 / md 51 – 5366 md 12 - yönetmelik



**Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge
Kurulları**



**Kültür Varlıklarını
Koruma Yenileme
Kurulları**

Tarım ve Orman Bakanlığı

- **Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü**
- Yaban hayatı ve kara av kaynakları ile orman içi su kaynakları, dere, göl, gölet ve sulak alanların ve hassas bölgelerin korunması, geliştirilmesi, kara avcılığının düzenlenmesi, av kaynaklarının işletilmesi ve kontrolü ile ilgili her türlü etüt, envanter, **planlama**, projelendirme yapmak

Çölleşme ve
Erozyonla Mücadele
Genel Müdürlüğü



Su havzalarının
geliştirilmesine
yönelik
**ulusal ve bölgesel
düzeyde
planlama** yapmak

Su Yönetimi
Genel Müdürlüğü



Su kaynaklarının kıyı suları
dahil olmak üzere koruma-
kullanma dengesi
gözetilerek, sucul çevrenin
ekolojik ve kimyasal
kalitesinin korunması ve
geliştirilmesini sağlamak
amacıyla **havza bazında
nehir havza yönetim
planları hazırlamak**

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı
(Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)
Yasal Dayanak: 655 sayılı KHK Plan Yapma



- Deniz altından ulaşımı ve haberleşmeyi sağlayıcı altyapı projelerini yapım ve işletim modelleri de geliştirerek planlamak, bu altyapılarla ilgili proje hazırlamak
- Devletçe yaptırılacak demiryolu altyapısı, limanlar, barınaklar, kıyı yapıları, hava meydanlarının plan ve projelerini hazırlamak

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)



- Deniz altından ulaşımı ve haberleşmeyi sağlayıcı altyapı projelerini onaylama
- Denizleri, gölleri, nehirleri birbirine bağlayarak su yolu işlevi görecektir kanal vb altyapılarla ilgili projeleri onaylamak



Sanayi Bakanlığı

**Yasal Dayanak: 635 sayılı KHK, 4691 sayılı
kanun Plan Yapma, Onama**



**Bilim ve Teknoloji
Genel Müdürlüğü:**

- Teknoloji geliştirme bölgelerinin imar planlarını yapar
- Bölgelerdeki planlama sürecinde imar planları ve değişiklikleri, parselasyon planları ve değişikliklerini yapar



**Sanayi Bölgeleri
Genel Müdürlüğü:**

Organize sanayi bölgeleri ve endüstri bölgelerinin; planlanmasına, yer seçimine, kamulaştırılmasına, imar planlarının yapılmasına yönelik işleri yürütür.

**Güneydoğu Anadolu Projesi Bölge
Kalkınma İdaresi Teşkilatı**
**Yasal Dayanak: 5449 sayılı Kanun, 388
sayılı KHK**



**Nazım ve uygulama imar
plânlarını yapar.**

Köy Planları

442 sayılı kanun

- Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin olumlu kararını aldıktan sonra, köy yerleşme planının yapılmasını bağlı bulunduğu mülki amirinden talep edebilir. Köy yerleşme planı, köy yerleşik ve gelişme alanını ihtiva eder.
- Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu, köyün halihazır ve gelişme durumunu dikkate alarak, konut ve genel ihtiyaçlarına göre köy yerleşme planını düzenler.

Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu

Vali Yardımcısı başkanlığında

Maliye ve Gümrük Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Tarım ve Orman Bakanlığı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü mahalli kuruluşlarının birer teknik elemanı

Köy Temsilcileri

KAVAK BAYINDIR KÖYÜ YERLEŞİM PLANI

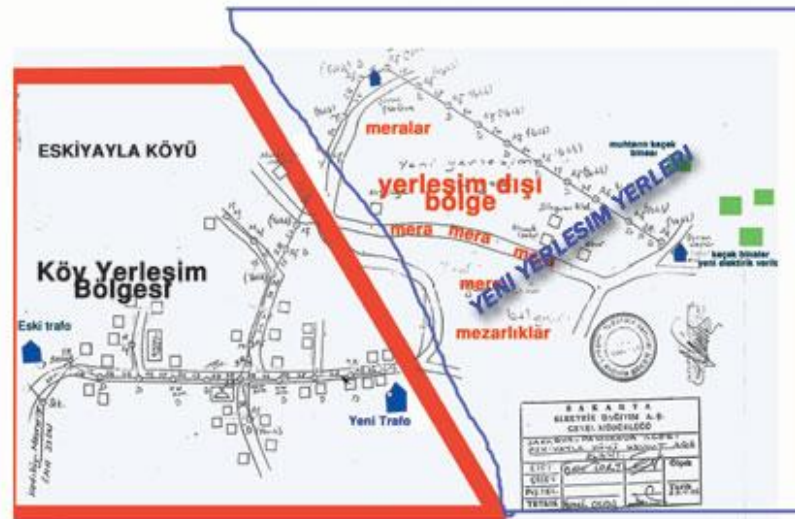
AÇIKLAMALAR:

■ KONUTLAR	■ YOLCULAR
■ DİĞER	■ ÇİFTLİKLER
■ DİĞER ALAN	■ BAHÇE, YAYLA VE YERLİ ALANLAR
■ DİĞER BİNA VE DİĞER BİNA	■ ÇİFTLİKLER

PROJE MÜELLEFE

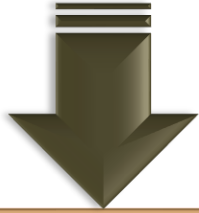
ARŞİT: TKT (MİMAR) DİPL. - İNG.
 MEHMET KARAGÖZ
 AACHEN/ALMANYA
 TELEFON: 0049 178 800 55 187
 E-MAIL: YIKIMCI@K. DE
 24.08.2009

BU PROJE YOLU İFİNİN ÇİZİMİ OLMAKLA
 KAVAK BAYINDIR KÖYÜ YERLEŞİM PLANI
 KAVAK BAYINDIR KÖYÜ YERLEŞİM PLANI

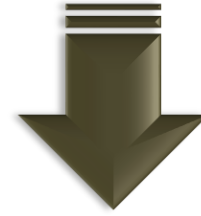


Özelleştirme İdaresi

Yasal Dayanak: 4046 ve 3194 sayılı kanunlar



Özelleştirme programına alınmış yerlerde imar tadilatları ve mevzi imar planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılır



Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanır



- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla Özelleştirme Yüksek Kurulunca görülmekte olan işler Cumhurbaşkanı veya yetkilendireceği makam tarafından sonuçlandırılır

Ticaret Bakanlığı (Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu)

OSB sınırları içinde imar ve
parselasyon planları ve
değişikliklerini OSB hazırlar.



Ticaret Bakanlığı
onayı

İl İdare Kurulu
kararı

Yürürlüğe
girer

Onaylı
planlar ilgili
kurumlara
bilgi için
gönderilir.

- 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 127 nci maddesiyle, bu fıkroda yer alan “Yüksek Planlama Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

- İmar plânına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler ile işyeri açma ve çalışma ruhsatları **OSB tarafından verilir ve denetlenir.**



İSKİ

2560 sayılı kanun- Md 18

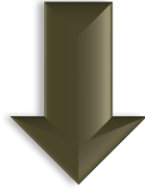
Yapı ruhsatı için İSKİ'den su ve kanalizasyon durumu belgesi alınması gerekir.

Yapıların durum belgesi alınmadan veya tesisatın durum belgesine aykırı olarak yapılması hallerinde imar mevzuatının ruhsatsız yapılar hakkındaki hükümleri uygulanır.

İmar planlarının hazırlık safhasında altyapı tesisleriyle uyum yönünden İSKİ'nin görüşünü almak şarttır.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu

2960 sayılı kanun



Boğaziçi imar planlarının yapılmasını
kararlaştırmak, imar planlarını ve
diğer ilgili planları görüşmek ve
kabul etmek

Mevzuatta İmar Yüksek Koordinasyon Kuruluna
yapılmış olan atıflar, Cumhurbaşkanınca
belirlenen kurul veya mercie yapılmış sayılır.