



İmar Mevzuatında Sık Sorulan Sorular

İmar Mevzuatında Sık Sorulan Sorular

İmar Mevzuatında Sık Sorulan Sorular

Dr. Ayşe ÜNAL

Şehir Plancısı,

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bilim Uzmanı

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY)'nde Değiştirilemez Hükümlerin Başlıkları Nelerdir?

PAİY'de 69 uncu Maddenin temel metni; "Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz" şeklinde olup bahsedilen başlıklar;

"1. Bölüm: Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (4 madde 9 sayfa)

2. Bölüm: Genel ilkeler (5 inci madde)

6. Bölüm: Projeler ve yapı izin belgeleri

7. Bölüm: Denetime dair hükümler

8. Bölüm: Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

9. Bölüm: Çeşitli ve son hükümler

19 uncu madde: Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

20 inci madde: Taban alanı" şeklindedir.

Bu nedenle imar planlarında yeni veya ilave imar planı veya değişikliği veya revizyonu veya plan hükmü değişikliği veya imara ilişkin bir karar alınacağı zaman bahsedilen bölümlerdeki hükümlere aykırı bir ifade kullanılıyor mu diye değerlendirme yapılması gerekmektedir.

2. Belediyenin onaylı imar yönetmeliği var, bu durumda öncelikle PAİY mi yoksa belediye imar yönetmeliği mi uygulanmalıdır?

İdarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm yok ise öncelikle uygulanması gereken yasal belgedir. Bir başka deyişle PAİY de yer alan değiştirilemeyen hükümler konusu saklı kalmak kaydıyla kural sıralaması şöyledir;

- 1- İmar planı, hükümleri ve açıklama raporu,
- 2- İdarenin imar yönetmeliği,
- 3- Her ikisinde de yasaklayıcı ya da açıklayıcı bir husus yok ise PAİY kullanılmalıdır.

Bilindiği üzere; PAİY de 69 uncu maddede yer alan değiştirilemeyen hükümler dışında kalan konularda beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözeten konularda Bakanlık onayına sunulmak üzere büyükşehir belediyeleri ve il belediyeleri 5393 sayılı Kanunun 15'inci ve 18'inci maddelerine istinaden yetkilerini kullanarak il sınırları içerisindeki yetki alanlarında uygulamak üzere imar yönetmeliklerini hazırlayıp meclis kararı alabilir ve Bakanlığın onayı üzerine de uygulayabilir. Hazırlanan yönetmelik Bakanlıkça onaylanmadan "meclis kararı alındı nasıl olsa" denilerek uygulamaya geçilemez. Bakanlığın onayı süreci içerisinde PAİY uygulanır.

Bu konudaki detay bilgiye ilgili mevzuatı ile "ÜNAL, A. (2022) Belediyelerde İmar ve Parselasyon Planlarının Yönetimi" isimli kitaptan faydalanılabilir[1].

3. Bakanlıkça Belirlenen Alanlarda İmar Planlaması ve Uygulamaları Konusunda Yetki Hangi İdarededir?

Bakanlık, finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri, şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarını belirlemeye yetkilidir. Bu alanlarda; her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak görev ve yetkisi de Bakanlıktadır. Yerel

yönetimlerin bu alanlarda imar planı hazırlama, onama ya da yapılara izin verilmesi ile ilgili olarak bir yetkileri bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/c maddesine göre 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanma yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir.

4. Maliklerince Hazırlanan İmar Planı veya Değişiklikleri İdarede Süresiz Bekletilebilir mi?

Maliklerince hazırlatılarak onaylanmak üzere ilgili idareye iletilen imar planı/değişikliğine ait eksiksiz dosyaların, plan onamaya yetkili idare tarafından üç ay içinde onaylanması gerekmektedir.

5. Parsel Maliklerinin Yapı Ruhsatı Taleplerinin İdarece Sonuçlandırılmasında Maksimum Süre Var mıdır?

Ruhsat başvuruları konusunda ilgililerince[2] ruhsat almak için ilgili idaresine başvurulmasına rağmen başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece ilgisine göre ruhsat veya izin verilmemesi halinde bedeli mukabilinde re'sen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını verme görev ve yetkisi Bakanlığın görevi haline gelmektedir.

İmar Kanunu yapı ruhsatı konusunda; "Ruhsat vermeye yetkili idareye yapılan ruhsat başvurularında ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Başvuruda eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir[3]" şeklinde hükme bağlanmıştır.

İmar Kanunu'nda Yapı Kullanma İzin Belgesi konusunda; "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[4]" hükümlerine yer verilmektedir. Bu nedenle ruhsat vermeye yetkili idareler, yapılan başvurularda eksiklik, yanlışlık ya da noksanlık bulunmaması halinde madde metninde verilen sürelerle uymak durumundadır.

Bakanlık yetkilerini kullanmak üzere bir işlem tesis etmeden önce görevini yerine getirmediği iddia edilen aslında yapılması gereken iş ve işlemleri tesise yetkili olan idarelerin görüşlerini ister. İdareler kendilerine yapılan başvurunun neden yerine getirilmediğine dair ayrıntılı raporu bakanlığa iletmekle yükümlüdür. İdareler işlemin yapılmama gerekçesi hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa sunması gerekmektedir. İdare yapı ruhsatını veya yapı kullanma izin belgesini düzenlememekte haklı ise Bakanlığın da bu belgeyi düzenlemesi mümkün değildir. Bu hüküm sebepsiz bekletmeler ya da mücbir sebebin oluşmadığı durumlar için geçerlidir.

6. Depreme Karşı Dayanıksız Yapılar ile Riskli Alan ve Riskli Yapılar Konusunda Bakanlığın Görevleri Nelerdir?

Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak görevi Bakanlığa aittir[5]. Ancak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun gereği uygulama yetkisi öncelikle idarelerde bir başka deyişle belediyelerdedir.

Bu konu 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi olan kentsel dönüşüm ve gelişim alanı maddesinde de belediyeler ve büyükşehir belediyeleri bakımından ele alınmakta ve madde metninde düzenleyici hükümler getirilmektedir.

Hem 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi hem de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun oldukça kapsamlı bir mevzuat olduğundan burada detaylı olarak ele alınmayacaktır. 5393 sayılı Kanun'un 73'üncü maddesine göre Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilecek olan bir alanda kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan bir yerin varlığı halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebinin olması ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması gerekmektedir[6].

7. Bakanlık, Re'sen Yaptığı Mekânsal Planlama ve Uygulama İşleri Konusunda İlgili Yerel Yönetimlerin Görüşünü Almalı mıdır?

Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlarda Bakanlık tarafından re'sen yapılan imar planı ve uygulamaları aşamasında arazinin bulunduğu belediye veya il özel idaresinin görüşünün alınmasına açıkça yer verilmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin d ve e bentlerinde, 9'uncu maddesinde ve aynı Kanun'un Ek Madde 3'te; kamu kurum ve kuruluşlarının plana ilişkin görüşlerinin alınması gerektiği ya da bilgi verilmesi gerektiği bildirilmektedir. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9'uncu maddesinde Bakanlık gerekli gördüğü hallerde; 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” hükmüne yer vererek “...ilgili belediye...” vurgusunu yapmıştır. Dolayısıyla bakanlık tarafından onaylanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlama ve ruhsatlandırma işlemlerinde belediye veya il özel idaresine bilgi verilmesi gerekmektedir. Burada “...bilgi vermek...” ifadesini geniş anlamda düşünerek yapılacak işlem hangi belediye veya yerel idare sınırları kapsamında kalıyor ise o idareden görüş alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bunlarla birlikte gerek Bakanlıklar ve diğer idareler mekânsal planların hazırlanması konusunda İmar Kanunu, ilgili diğer Kanunlar ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara uymakla yükümlüdür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Genel Planlama Esasları, Madde 7’de; “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” ifadesine yer verilmektedir. Bu nedenle, yatırımcı kurum ve kuruluşların yanı sıra, hizmeti götürecektir olan kurum ve kuruluşların da görüşlerine başvurulması gerekmektedir. Esastır ifadesini “olsa da olur olmasa da olur” anlamında anlaşılması gerekir. Türk Dil Kurumu “esas” kelimesi; “Bir şeyin özünü oluşturan ana öge, temel; Bir iş veya sözde doğru biçim; Ana, temel olarak alınan, başlıca, asal, esasi” olarak tanımlanmaktadır. Hal böyle olunca ana öge durumunda olan belediye görüşünün alınması gerekmektedir.

8. Bakanlığın Görev ve Yetkileri Sadece Cumhurbaşkanlığı 1 No’lu Kararnamesinde mi Yer almaktadır?

Bilindiği üzere Cumhurbaşkanlığı 1 No’lu Kararnamesi Bakanlığın teşkilatlanması ile görev ve yetkilerini düzenler. Bazı Kanunlarda Bakanlığa verilen görev ve yetkiler de bulunmaktadır. Örneğin İmar Kanunu’nun 9’uncu maddesi bunlardan biridir.

Kanun’un 9’uncu maddesinde; “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 Kanunu’nun 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.

[1] ÜNAL, A. 2022, Belediyelerde İmar ve Parselasyon Planlarının Yönetimi, ISBN: 978-605-9186-68-1, Türkiye Belediyeler Birliği, Mart 2022, Ankara

[2] 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 yönelik başvurular.

[3] 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 22

[4] 3194 sayılı İmar Kanunu Madde 30

[5] Cumhurbaşkanlığı 1 sayılı Kararnamesi Madde 97(1)

[6] 5393 sayılı Kanun Madde 73: 2/7/2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 200 üncü maddesiyle bu fıkrada yer alan “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” şeklinde değiştirilmiştir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA