

# PLAN YAPIMINA AIT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK

## Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından

Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 02/11/1985

Yayımlandığı Resmi Gazete No: 18916 (Mükerrer)

## BİRİNCİ BÖLÜM : Amaç, Kapsam, Tanımlar

### Amaç

**Madde 1** - Bu Yönetmeliğin amacı: İnsan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yatından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımlarının yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirtmektedir.

### Kapsam

**Madde 2** - (Değişik fıkra: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./3. md.) Bu Yönetmelik hükümleri her tür ve ölçekteki plan yapımına ilişkin esasları kapsar.

(Ek fıkra: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.) Özel kanunlara göre belirlenen alanlarda Kanun ile farklı hüküm getirilmemiş ise plan yapımına dair teknik kurallar konusunda bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

### Tanımlar

**Madde 3** - Bu yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır.

1) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md.) Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

2) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/2. md.) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

3) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) Revizyon Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

4) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) İlave Plan: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

5) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön./2. md.) Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

6) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

7) Sosyal Alt Yapı: Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir.

8) Aktif Yeşil Alan: Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan sahalardır.

9) Teknik Alt Yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

10) (Değişik bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel - kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı,

11) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) İ mar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir.

İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

12) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığdır.

13) (Ek bent: 17/03/2001 - 24345 sayılı R.G. Yön./4. md.) İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

## **İKİNCİ BÖLÜM : Plan Yapımına Dair Esaslar**

**Madde 4** - Çevre düzeni planı sınırları, yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük arz eden bir veya birden fazla il sınırları bütününe veya bir kısmını kapsayacak şekilde belirlenir.

Planlar, ilgili kurum ve kuruluşlarla ve plan kapsamındaki ilgili idarelerle işbirliği sağlanarak Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, plan yapım işini Bakanlıkça belirlenen planlama sınırı içerisinde kalan ilgili idarelere devredebilir.

Kentsel gelişme alanı ihtiyacının büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alan sınırları dışında karşılanma gereği halinde, kent bütününe, kentsel gelişme alanını ve bu alanlarla bütünlük gösteren alanları kapsayan çevre düzeni planları, Bakanlığın koordinasyonu altında, ilgili büyük şehir belediyesi ve valilikçe ortaklaşa yapılır.

Çevre düzeni planları Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.

Onaylı planlar, plan kapsamında bulunan ilgili idarelere ve ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilir. Planlar, ilgili idarelerce bir ay süre ile ilan edilir.

Askı süresi içerisinde plan kararlarına gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları itiraz edebilirler. İtirazlar, itiraza konu alanla ilgili belediye veya valiliğe yapılır. İdarenin görüşü ile valilikçe Bakanlığa gönderilen itirazlar Bakanlıkça, Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilir ve sonuçlandırılır.

Çevre düzeni planlarında yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de aynı usullere tabidir.

Çevre düzeni planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak Bakanlığın ve idarelerin görevidir. Bakanlık planların tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

**Madde 5** - Çevre düzeni planları, varsa bölge planı esas alınarak yapılır. Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlanacak alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir:

a) Planlama alanının konumu ile ilgili bilgiler,

b) Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar,

- c) Fiziksel yapı ve mevcut arazi kullanımı,
- d) Çevresel değerler ve koruma alanları,
- e) Afet verileri, afete maruz alanlar, yerleşmeler ve özellikleri,
- f) Planlama alanı ile ilgili demografik, sosyal, ekonomik, kültürel, tarihi vb. bilgiler,
- g) Ulaşım ve enerji dahil teknik altyapı,
- h) Sektörel yapı,
- i) Askeri alanlar,
- j) Mülkiyet yapısı,
- k) Yerleşmelerle ilgili yerel özellikler,
- l) Planlama alanının özelliğine göre diğer konular.

Çevre düzeni planı yapılacak alan ve yakın çevresinin bir bütünlük içinde ele alınması ve değerlendirilmesi için eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır ve değerlendirilir.

Çevre düzeni planı kararları, yapılan inceleme, araştırma sonuçları ve görüşler değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır.

**Madde 6** - Çevre düzeni planı sınırları içerisinde kalan alanlarda;

Yerleşilebilirlik ilkesi ve taşıma kapasitesi göz önünde bulundurularak koruma kullanma dengesinin sağlanması,

Makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarının verilmesi,

Kısıtlı doğal kaynakların, artan yerleşik nüfusun ekonomik ve sosyal yapısını güçlendirerek, gereksinimlerini karşılayacak biçimde kullanılmasının sağlanması,

Doğal, tarihi, kültürel çevre değerlerinin korunması,

Tarım alanlarının, sit alanlarının, orman alanlarının, özel çevre koruma alanlarının, ekolojik açıdan korunması gerekli alanların, sulak alanların, uluslararası sözleşmelere konu alanların, kıyı alanlarının ve benzeri alanların, ilgili mevzuatında öngörülen kurallar çerçevesinde kullanımı ve korunması,

Yatırımların koordineli olarak kullanıma sunulması,

Planlama sürecinin analiz, araştırma ve sentez aşamalarında, yönetmelikte belirlenen konularda yapılan çalışmaların ve toplanan değişik sınıf ve türdeki verilerin planlama kararlarının oluşumunda etkin kullanımı,

Afete maruz bölge, yerleşme ve alanlardaki afet risklerinin belirlenmesi ve bu risklerin plan kararlarında dikkate alınması,

Alt ölçekli planlamaya veri teşkil edecek politikaların oluşturulması, esastır.

**Madde 7** - Çevre düzeni planı ilke, esas ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz.

Çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzi imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilmez.

Çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı getirilen alanlarda, kentsel ve kırsal yerleşmelerde imar planlarının alan bütününde veya çevre düzeni planında belirlenen etaplara ve/veya çevre düzeni planı ilke ve kararlarına uygun önceliklere göre yapılması esastır.

Çevre düzeni planında, tarım alanı, mera, maki-funda vb. kullanım kararı getirilmiş alanlarda konut, sanayi, turizm, enerji, vb. yapılaşma amaçlı uygulama yapılamaz.

**Madde 8** - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/3. md.)

Planların hazırlanması sürecinde, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir:

- 1 - Planlama alanının yeri
- 2 - Yönetim yapısı, idari bölünüş, sınırlar
- 3 - Fiziksel yapı
  - a) Jeolojik durum
  - b) Akarsular, taşkın alanları
  - c) İklim
  - d) Toprak kabiliyeti
  - e) Tarım alanları, tarımsal arazi kullanımı
  - f) Sulama alanları
  - g) Bitki örtüsü

h) Yeraltı ve yüzeysel su kaynakları, havzaları ve özellikleri

4 - Maden kaynakları

5 - Çevresel kaynaklar ve koruma alanları

a) Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve alanları

b) Sulak alanlar

c) Özel çevre koruma alanları

d) Orman alanları

e) Ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar

f) Milli Parklar

6 - Demografik yapı

7 - Sosyal yapı

8 - Ekonomik yapı

9 - Teknik altyapı

a) Ulaşım

b) Enerji

c) Çöp

d) İçme suyu

e) Kanalizasyon

10 - Arazi kullanımı

11 - Sektörel yapı

12 - Askeri alanlar

13 - Mülkiyet yapısı

14 - Yerleşme alanları ile ilgili özellikler

Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve

kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır.

Plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır.

**Madde 9** - Çevre düzeni planlarının revizyon, ilave ve değişikliklerinde;

- a) Yerel yönetimlerin yerleşik nüfuslarının gereksinimlerinin karşılanmasına,
- b) Maddi hataların düzeltilmesine,
- c) Kamu yatırımlarına ve kamu yararına,
- d) Mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere,
- e) Geleceğe yönelik proje ve programlar dair, yeterli, geçerli ve gerekçeli belirli teklif ve talepler,

Bakanlıkça incelenerek sonuçlandırılır.

**Madde 10** - İmar Kanununun 9 uncu maddesindeki esaslara göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilen plan yapma, yaptırma, değiştirme ve re'sen onaylama yetkileri saklı kalmak kaydı ile, imar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir.

**Madde 11** - İmar planının ilgili idarece doğrudan yapılması durumunda ilgili idarenin planlama grubunda veya sözleşmeli olarak istihdam edilenlerin o yerleşmenin imar planlarının hazırlanmasında geçerli olan yeterliliği haiz olması şarttır.

İlgili idare, planlama grubunda görev alacakları Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

**Madde 12** - İmar planlarının ihale suretiyle elde edilmesi durumunda; plan müellifinin, imar Planlarının Yapımını Yükümlenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlik Yönetmeliği'nde o yerleşme için belirlenen asgari yeterlilik bölgesine haiz olması şarttır. Planlama yarışmaları sonucunda yapılan ihaleler bu hükmün dışındadır.

**Madde 13** - İmar planı ihalelerinde iller Bankası Genel Müdürlüğü'nce bu amaçla hazırlanan tip sözleşme ve teknik şartlaşma esaslarına uyulur.

Bu esaslar; sit, sanayi, turizm gibi ağırlıkları nedeni ile özel ve tafsilatlı çalışma gerektiren durumlarda veya bölge şartlarına uymak amacıyla değiştirilmek suretiyle, özel sözleşme ve teknik şartlaşmalar yapılabilir.

**Madde 14** - İmar planlarının hazırlanmasında, varsa bölge ve çevre düzeni ana kararlarına uyulur.

**Madde 15** - Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir.

Uygulama imar planlarından. yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır.

**Madde 16** - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/1. md.)

Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri gözönünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında EK-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulur.

Planlarda, özürülülerin kentsel kullanımlar, sosyal ve teknik altyapı alanlarına ulaşımını ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla özürülülere yönelik her türlü mevzuat ve Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınır.

**Madde 17** - Nazım planları üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir.

**Madde 18** - Her ölçüdeki palanlar EK 2 de verilen lejant ve plan çizim normlarına göre hazırlanır

**Madde 19** - (Değişik madde: 13/01/2005 - 25699 S.R.G. Yön/1.mad) Üst Ölçekli planı bulunmayan alanlarda şahıslarca yaptırılan mevzi imar planı çalışmalarında, planlaması yapılan alanın kendilerine ait olduğunu belgelemek amacı ile; tapu senedi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müsteniden diğer makamlar tarafından verilmiş belge veya özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş yerler için ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi ibraz edilmesi mecburidir.

Birden fazla maliki bulunan arazilerin mevzi imar planı kapsamına alınması mecburiyetinin bulunması halinde, planı yapılacak alana ait parsel sahiplerinin muvafakati ile arazilerinin planlanmasına izin verdiklerinin belgelenmesi şarttır.

Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılabilen, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların, ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır. Ancak, bu gibi hallerde, Bakanlıkça veya ilgili idarece yapılan veya yaptırılan ve onaylanan mevzi imar planlarında muvafakat şartı aranmaz.

Her ölçekteki planlama çalışmalarında, planlamaya alınan alanın niteliğine göre çeşitli kanunlarla ve yönetmeliklerle getirilmiş sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve yapı yaklaşma mesafesi ve benzeri alanların, planlanan alanın içerisinde kalması



ve mülkiyetin planlama alanının tümü için birinci fıkrada belirtilen şekilde belgelendirilmesi mecburidir.

**Madde 20** - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; belediye meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez.

Belediye Meclislerince uygun görülmeyen imar plan teklifleri gerekçeleri belirtmek suretiyle, Belediye Başkanlığına 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında; il idare kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer.

Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerçekleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

Onaylanmış planlar; Onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nereden nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler; Belediye Başkanlığına Belediye Meclisine gönderilen itirazlar ve planlar, Belediye meclisince 15 gün içinde incelenerek gerçekleri de belirtilmek suretiyle kesin karar bağlanır ve karar tarihinden itibaren 15 gün içinde Belediye Başkanlığına ilgisine yazı ile bildirilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan yarlarda; Valiliğe yapılan itirazları, Valilikçe 15 gün içinde incelenerek gerekçeleri de belirtilmek suretiyle kesin karar bağlanır ve bu tarihten itibaren 15 gün içinde Valilikçe ilgisine yazı ile bildirilir.

**Madde 21** - Uygulama veya revizyon imar planı yapılan kentlerde, "3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun hükmünde Kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun Kapsamın dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği"nin 6 ncı maddesi uyarınca gerekli görülen ilave yönetmelik maddeleri, imar planı ile birlikte düzenlenerek onaylanır.

**Madde 22** - Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

**Madde 23** - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/6. md.)

Çevre düzeni planı, imar planı, revizyonu, ilavesi ve değişiklikleri ile mevzii imar planı yüklenicilerinin 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliğinde belirlenen grupta yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

Planın ilgili idarelerce onaylanmış olması, plan müelliflerinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

İmar Kanunu ve mevzuat hükümlerine aykırı planlar ve sorumluları hakkında 1580 sayılı Belediye Kanununun 74 üncü maddesi hükümleri ile 3152 sayılı İçişleri Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

**Madde 24** - Belediye Meclislerince veya Valiliklerce onaylanan her ölçekteki imar planları; büyüklükleri veya pafta adedi gözönüne alınarak, kitap halinde veya pafta pafta çoğaltılmak suretiyle talep sahiplerine bedeli mukabilinde verilir.

Bedel Belediye Encümenlerince veya Valiliklerce pafta ve sahife bazında tespit edilir.

**Madde 25** - Nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin imar planları yürürlükte olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi gereği çıkarılan yönetmeliklerin hükümlerine tabidir.

**Madde 26** - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/7. md.)

Çevre düzeni planı, plan revizyonu, ilaveleri ve değişiklikleri ile mevzii imar planları da bu Yönetmelikteki esaslara tabidir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : İmar Planı değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar**

**Madde 27** - İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için

1 - İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleşecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

2 - İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

3 - (Değişik bend: 08/07/2005-25869 S.R.G. Yön/1.mad) Onaylı imar planlarında kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen kullanımlar dışında kalan alanlarda plan değişikliği yolu ile yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, yatırımcı bakanlık ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydıyla, bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklüğü şartı aranmaz.

4 - (Ek bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/8. md.; Mülga bend: 13/01/2005 - 25699 S.R.G. Yön/1.mad;Yeniden düzenlenen bend: 08/07/2005-25869 S.R.G. Yön/1.mad) Afetzedeki yerleşim alanlarının imar planlarında yapılacak değişikliklerde yeni bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması halinde, (2) numaralı bentteki şartlar ve bu Yönetmeliğe ekli EK-1a, EK-1b, EK-1c, EK-1d ve EK-1e işaretli tablolarda belirtilen asgari alan büyüklükleri şartı aranmaz.

**Madde 28** - İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucun nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde

1) (Değişik bent: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/9. md.) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları EK-1 de belirtilen standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır ve/veya arttırılır.

2) Kat dedi arttırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bir yoldaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık, sağlanacaktır.

$$K=[(H1 + H2)/2]+7 \text{ m.}$$

Yukarıdaki formülde:

K= Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (m)

H1= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifalı

H2= Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının irtifalıdır.

**Madde 29** - İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde

1) Devamlığı olan bir yol belli bir kesimde daraltılamaz.

2) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu esas alınır.

3) İmar planlarındaki gelişme alanlarında (7.00)m. den dar yaya, (1.00) m.den dar trafik yolu açılmaz, Meskun alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur.

4) İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilemez.

5) İmar planı içinde kalan karayolu, kent içi geçişinin değiştirilmesi durumunda, Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe uyulur.

**Madde 30** - İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı kullanımlarından başka herhangi bir amaca ayrılmış olan bir alanın kullanımının değiştirilmesi durumunda:

1) Nazım plan ana kararlarının bozucu fonksiyonel değişiklikler plan değişikliği yolu ile yapılamaz.

2) Yeni belirtilen kullanımın ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları Ek 1'deki tabloda belirtilen standartlara ve nüfus şartı aranmaksızın otopark yönetmeliği hükümlerine uygun olarak birlikte düzenlenir.

3) Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımı ve genel yoğunlukları gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi ancak imar planının yeniden yapılması için mümkün olabilir.

**Madde 31** - İmar planı değişikliklerinin onaylama, askı, onaya itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtım konularında 14 ve 16 ncı maddelerdeki esaslara uyulur.

**Madde 32** - Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilecek imar planı değişiklik paftalarında; yerleşme adı, pafta numarası, kuzey işareti, koordinat değerleri, ölçeği, kıyı ile ilgili ise kıyı kenar çizgisi işlenir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Yürürlük ve Yürütme**

### **Geçici Madde 1 - (Değişik madde: 29/09/2000 - S. R.G. Yön./1 md.)**

Elektrik enerjisi sıkıntısının bulunduğu aciliyet arz eden durumlarda, sıkıntının umumi hayata müessir etkilerinin giderilmesine yönelik olmak koşuluyla, elektrik üretim ve iletimiyle görevli kamu kurum ve kuruluşları tarafından, mülkiyeti özel sektöre ait mobil ve yüzer elektrik santrallerinden geçici şekilde elektrik alınmasına ihtiyaç duyulduğu ve bu husus Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca belgelendiği takdirde, bu santrallerin konumlanacağı alanlara ait imar planları hazırlanarak onay için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na sunulur. Bakanlık tarafından uygun görülen imar planları 15 gün içinde onaylanır. Tesislerin mimari, statik ve tesisat avan projelerine göre inşaat ruhsatları 15 gün içinde ilgili idare tarafından verilir.

Madde 33 - Bu Yönetmelik 3194 Sayılı İmar Kanununun ile birlikte yürürlüğe girer

Madde 34 - Bu Yönetmelik Hükümlerini Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

EK-1

Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı

Nüfus 0-15.000 15.000-45.000 45.000-100.000 100.000-

Anaokulu 0.7m

/kişi 0.7m

/kişi 2.0m

/kişi 0.7m

/kişi

EKLER

EK - 1

Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt Yapı(1)

Nüfus 0-15.000 15.000-45.000 45.000-100.000 100.000-+

Kreş+anaokulu 1 m

/kişi 1 m

/kişi 1 m

/kişi 1 m

/kişi

İlköğretim(2) 4 m

/kişi 4 m

/kişi 4.5 m

/kişi 4.5 m

/kişi

Ortaöğretim(2) 3 m

/kişi 3 m

/kişi 3 m

/kişi 3 m

/kişi

Aktif

Yeşil Alan(3) 10 m

/kişi 10 m

/kişi 10 m

/kişi 10 m

/kişi

Sağlık

Tesisi Alanları(2) 2 m

/kişi 2 m

/kişi 3 m

/kişi 4 m

/kişi

Kültürel

Tesis Alanları 0.5 m

/kişi 1 m

/kişi 2 m

/kişi 2.5 m

/kişi

Sosyal

Tesis Alanları(4) 0.5 m

/kişi 0.5 m

/kişi 1 m

/kişi 1.5 m

/kişi

Halk Eğitim

Merkezi 0.4 m

/kişi 0.4 m

/kişi 0.4 m

/kişi 0.4 m

/kişi

Dini

Tesis Alanları 0.5 m

/kişi 0.5 m

/kişi 0.5 m

/kişi 0.5 m

/kişi

İdari

Tesis Alanları 3 m

/kişi 3.5 m

/kişi 4 m

/kişi 5 m

/kişi

Teknik Alt Yapı 1 m

/kişi 2 m

/kişi 3 m

/kişi 4 m

/kişi

(yol ve otopark hariç)

(1) Alan hesabında, planlamaya esas olan projeksiyon nüfusu dikkate alınır.

(2) Özel sağlık ve özel eğitim tesisi alanları, (EK - 1a) ve (EK - 1c) de belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşülmemek kaydıyla imar planı kararıyla ayrılabilir.

(3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak olan planlamalarda aktif yeşil alan miktarı, kişi başına 14 m

alınmak suretiyl belirlenecektir. Bu tablodaki diğer kullanışlar ise gerek duyulması halinde kullanılır.

(4) Sosyal tesis alanları; huzurevi, rehabilitasyon merkezi, güçsüzler evi, yetiştirme yurdu gibi alanları kapsamaktadır.

EK - 1a

Eğitim Tesisleri

Alan Büyüklüğü (m

)

Anaokulu 3 000 - 5 000

İlköğretim okulu 8 000 - 15 000

Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi,

Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi 10 000 - 15 000

Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise(1) 20 000 - 30 000

Pratik sanat okulu 3 000 - 5 000

Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi,

Otelcilik Meslek Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi 20 000 - 30 000

Halk Eğitim Merkezi 4 000 - 8 000

(1) Bu okulların varsa atölyeleri ve uygulama birimleri için ilave alan ayrılır.

EK- 1b

Sosyal ve Kültürel Tesisler

Asgari Alan Büyüklüğü (m

)

Kütüphane

- Küçük ilçe tipi 1 250

- Büyük ilçe tipi 2 000

- İl tipi (300 kişi) 1 050

- İl tipi (400 kişi) 1 070

Yurt (200 yatak) 2 500

Kreş 2 000

Huzurevi 7 500

Yetiştirme yurdu 10 000

Rehabilitasyon 5 000

Güçsüzler evi 10 000



EK- 1c

Sağlık Tesisleri

Asgari Alan Büyüklüğü (m

)

Köy tipi sağlık ocağı 2 240

İlçe tipi sağlık ocağı 2 300

İlçe tipi sağlık evi 1 050

Sağlık merkezi (15 yatak) 2 300

Hıfzısıhha enstitüsü 3 200

Halk sağlığı laboratuvarı 1 000

Dispanser-semt polikliniği 5 000

Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi 1 050

Ağız ve diş sağlığı merkezi(1)

Acil yardım ve kurtarma istasyonu(1)

Doğum ve çocuk bakım evleri (75-250 yatak)(1)

Devlet hastaneleri (25-700 yatak)(1)

İhtisas hastaneleri(1)

Fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri(1)

(1) Yatak başına (130) m

alan ayrılır.

EK- 1d

Resmi Tesisler

Hükümet konağı İlçelerde yapılacak yeni tip hükümet konakları için en az aşağıda belirtilen büyüklükte alan ayrılır.

a- 100 x 75 m.

b- 80 x 70 m.

c- 75 x 75 m.

Cezaevleri

Asgari Alan Büyüklüğü (m

) Azami meyil (%)

500 kişilik 17 000 5

150 kişilik 9 200 5

K1 tipi cezaevi 1 500 5

K2 tipi cezaevi 400 5

E tipi cezaevi 14 000 5

EK- 1e

Camiler

Asgari Alan Büyüklüğü (m)

Küçük cami 2 500

Orta cami (semt cami) 5 000

Büyük merkez cami 10 000

Dini yapılar içerisinde yer alan tüm yapılanmalar tabloda belirlenmiş olan asgari alan kapsamında değerlendirilir.