

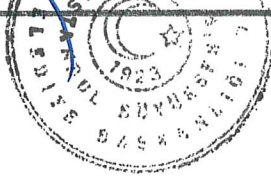
T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım M¼d¼rl¼ğ¼



Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesine Ait
Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine ilişkin
Uygulama İmar Planı Tadilatı

...../...../2021... ile Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye
Başkanı



T.C. SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ		
Cendere Vadisi Kuzey (D) Bölgesine Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı		
Plan İşlem No	UİP-34331107	
Plan Açıklama Raporu		Ölçek: 1/1000
Çizen	İmge SARAN Şehir Plancısı	
	Edip DİNÇER Y. Şehir Plancısı	
Müdür	Murat DURNA Şehir Plancısı	
Teknik Başkan Yardımcısı	Sevgi ATALAY Şehir ve Bölge Plancısı	

Sarıyer İlçe Belediye Meclisinin 09/10/2020... gün ve 2020/.../25... sayılı aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olan rapordur.

İmar Komisyonu Başkanı

Nizamettin GÜNEL
İnşaat Mühendisi

Şükrü GENÇ
Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

08.02.2021... tarih 10988... sayılı yazısı

eki-paftadır rapordur.

Murat DİL
Y. Şehir Plancısı

A. Devrim GEDER
Y. Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

10./3./2021... tarihinde ve 25... sayılı

ile aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan rapordur.

Yüksel APAYOL
İnşaat Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

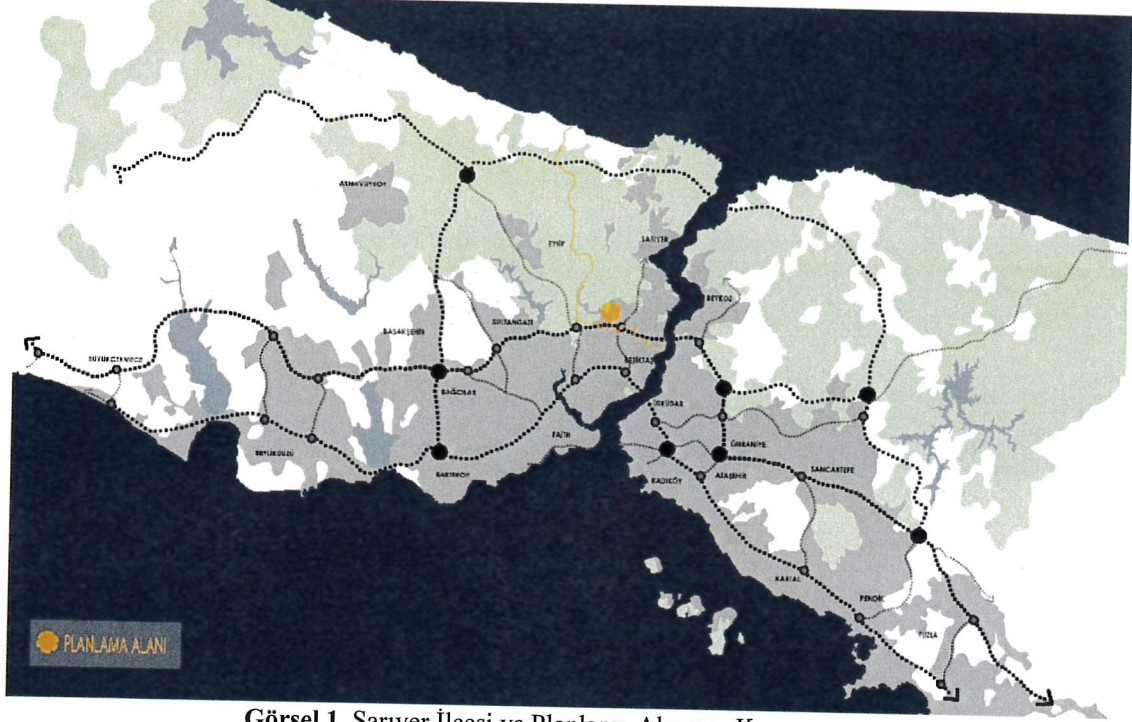


İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. MEVCUT DURUM	3
3. MÜLKİYET DURUMU	6
4. MER-İ PLAN DURUMU	7
4.1. PLANI 1/5000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ NAZIM İMAR PLANI	7
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ KUZEY (D) ALT BÖLGESİ UİP	8
5. PLAN AMACI	9
5.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ	9
5.2. KURUM GÖRÜŞLERİ	10
5.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	18
5.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ	18

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan tadilatına konu Cendere Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı alanı; Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Cendere Vadisi içinde yer almaktadır. Alanın çevresinde Ayazağa devlet ormanı bulunmakta olup güneyinde Eyüpsultan İlçesi, güneydoğusunda ise cendere vadisinde yer alan diğer mevcut yerleşim alanları bulunmaktadır.



Görsel.1. Sarıyer İlçesi ve Planlama Alanının Konumu

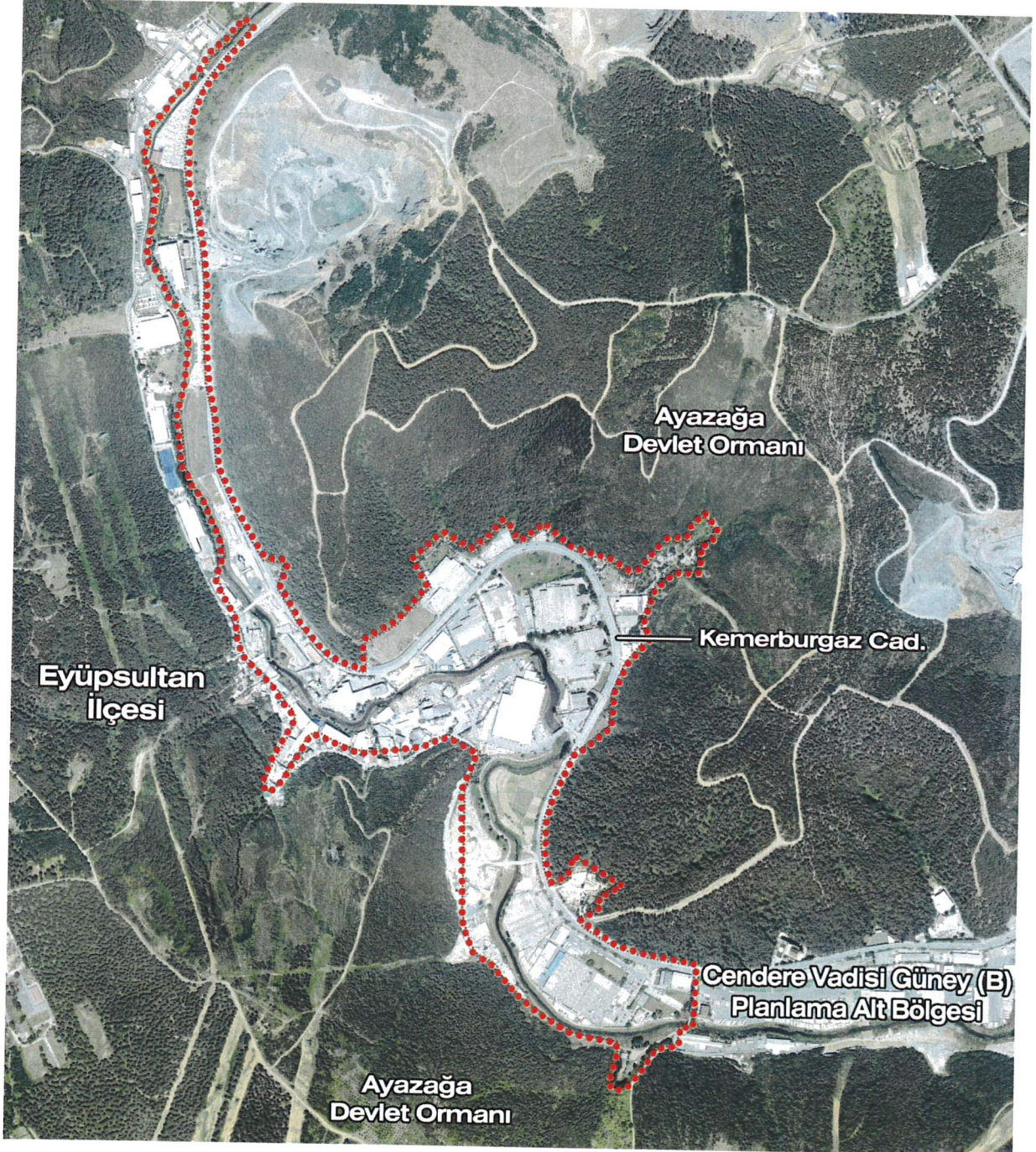


Görsel.2. Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Planlama Alanı ve yakın çevresi (2018 uydu fotoğrafı)

2. MEVCUT DURUM

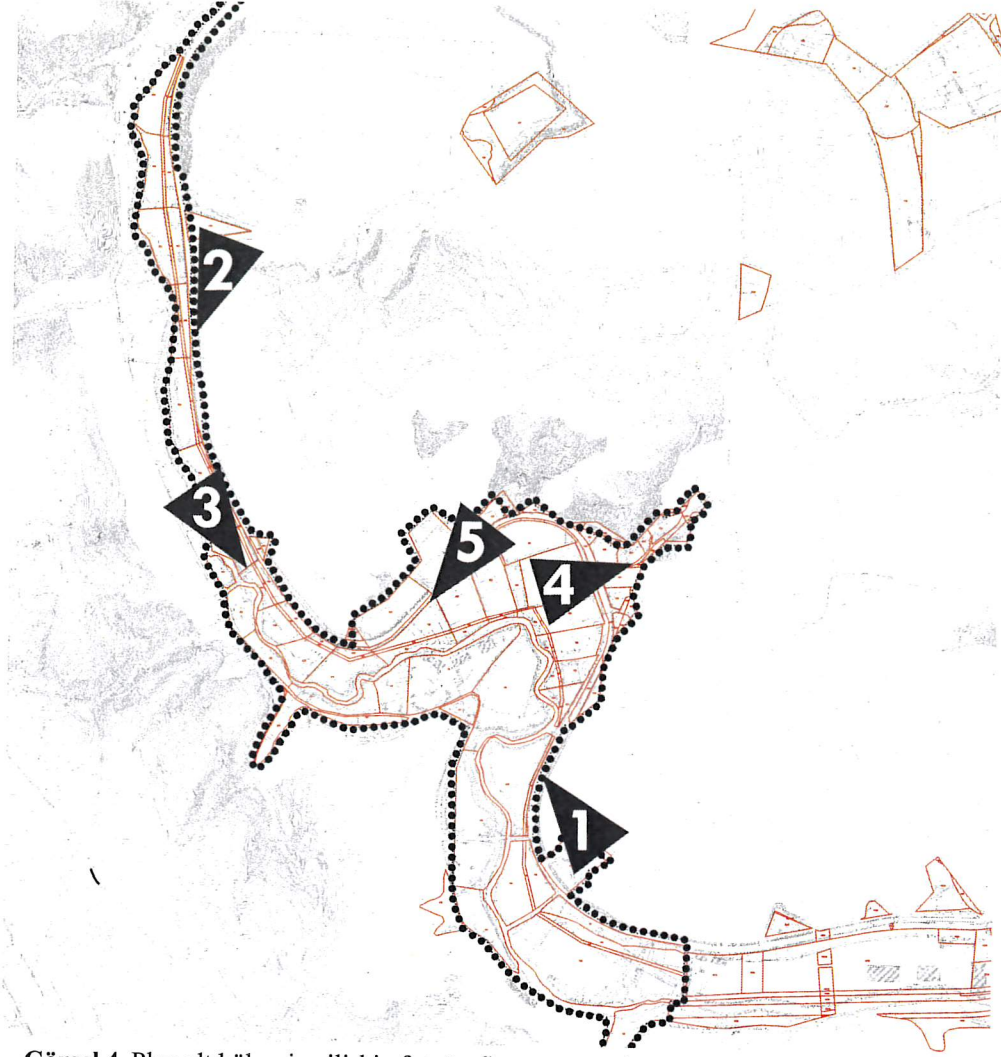
Çendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesinde mer'î uygulama imar planına göre yapılaşarak ruhsat alan yapı bulunmamakta olup, alanda yoğunluklu olarak: imalat birimleri, depo alanları ve televizyon stüdyoları bulunmaktadır.

Kemberburgaz Caddesi önemli bir bağlantı niteliği taşımaktadır. Cadde planlama alt bölgesi boyunca, alanın ortasından geçmekte olup, Eyüpsultan İlçesi Mimarsinan, Göktürk ve Işıklar Mahallelerini ile TEM Otoyolu arasında bağlantı sağlamaktadır.



Görsel.3. Çendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

PLANLAMA ALT BÖLGESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



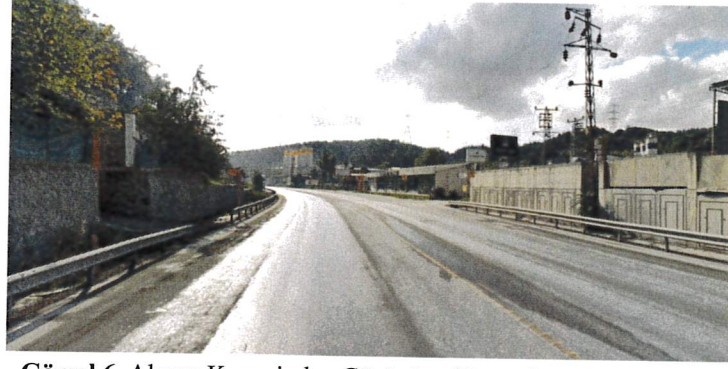
Görsel.4. Plan alt bölgesine ilişkin fotoğraflama numaralarını gösteren harita örneği

1 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası:



Görsel.5. Alanın Güneydoğusundan Görünüm (Kemberburgaz Cad.)

2 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.6. Alanın Kuzeyinden Görünüm (Kemberburgaz Cad.)

3 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



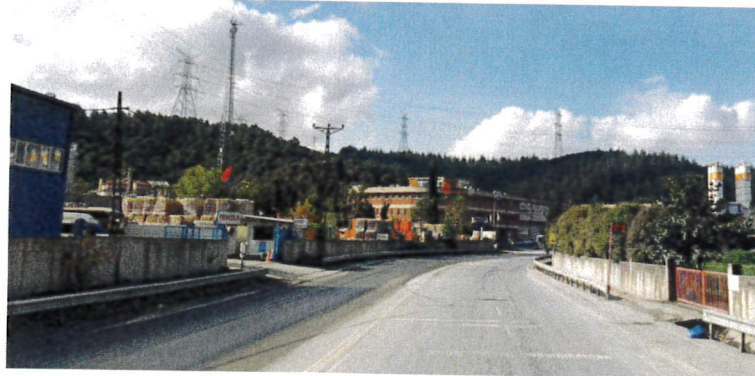
Görsel.7. Alanın Kuzeyinden Görünüm

4 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.8. Alanın Doğusundan Görünüm

5 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası

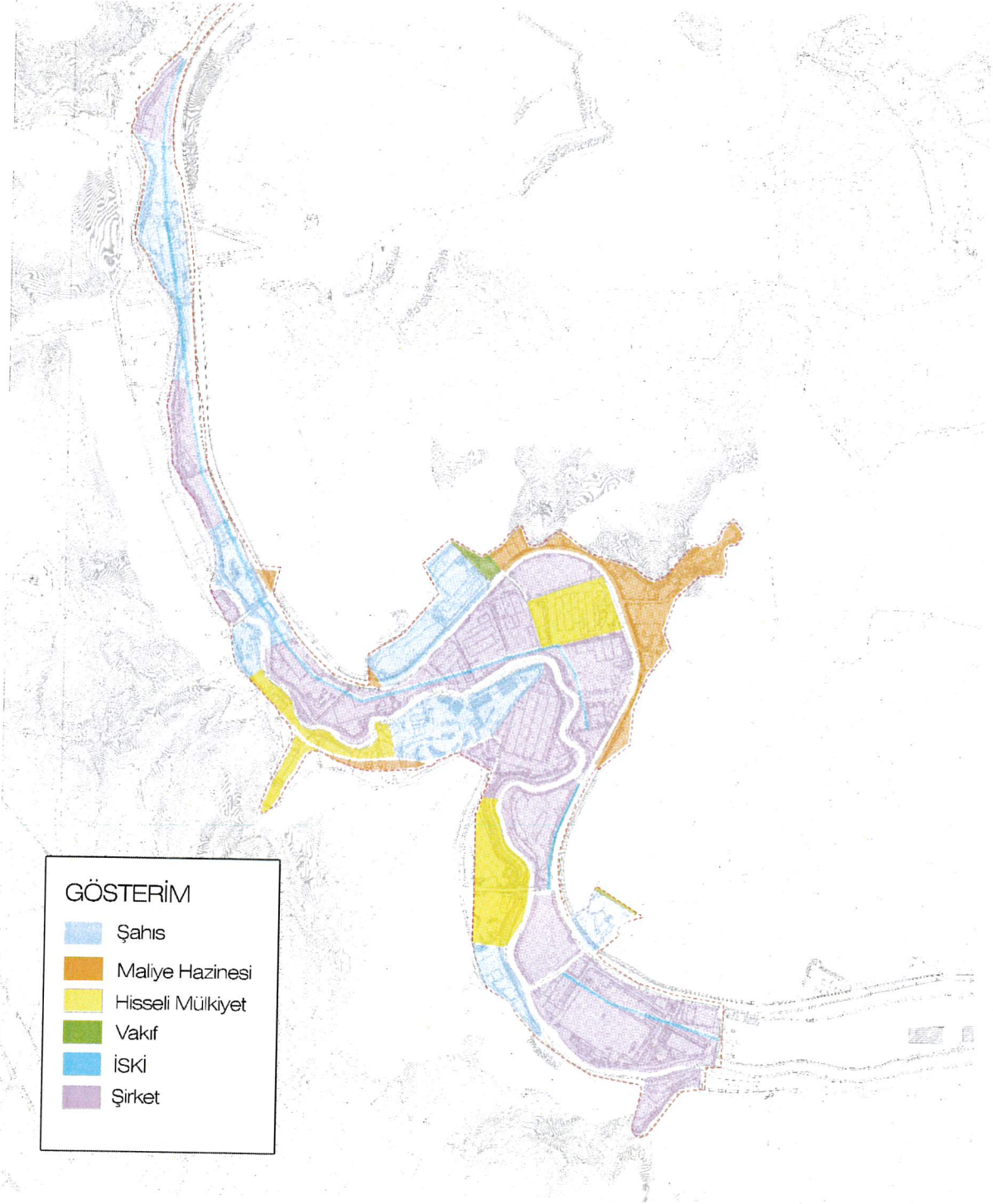


Görsel.9. Kemberburgaz Caddesinden Görünüm

3. MÜLKİYET DURUMU

Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesinde mülkiyet dağılımı incelendiğinde “şirket” mülkiyetlerinde kayıtlı taşınmazların ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Alanın %51’i Şirket, %24’ü Şahıs, %12’si Hisseli Mülkiyet, %9’u Maliye Hazinesi, %3’ü İSKİ, %1’i Vakıf mülkiyetine kayıtlıdır.



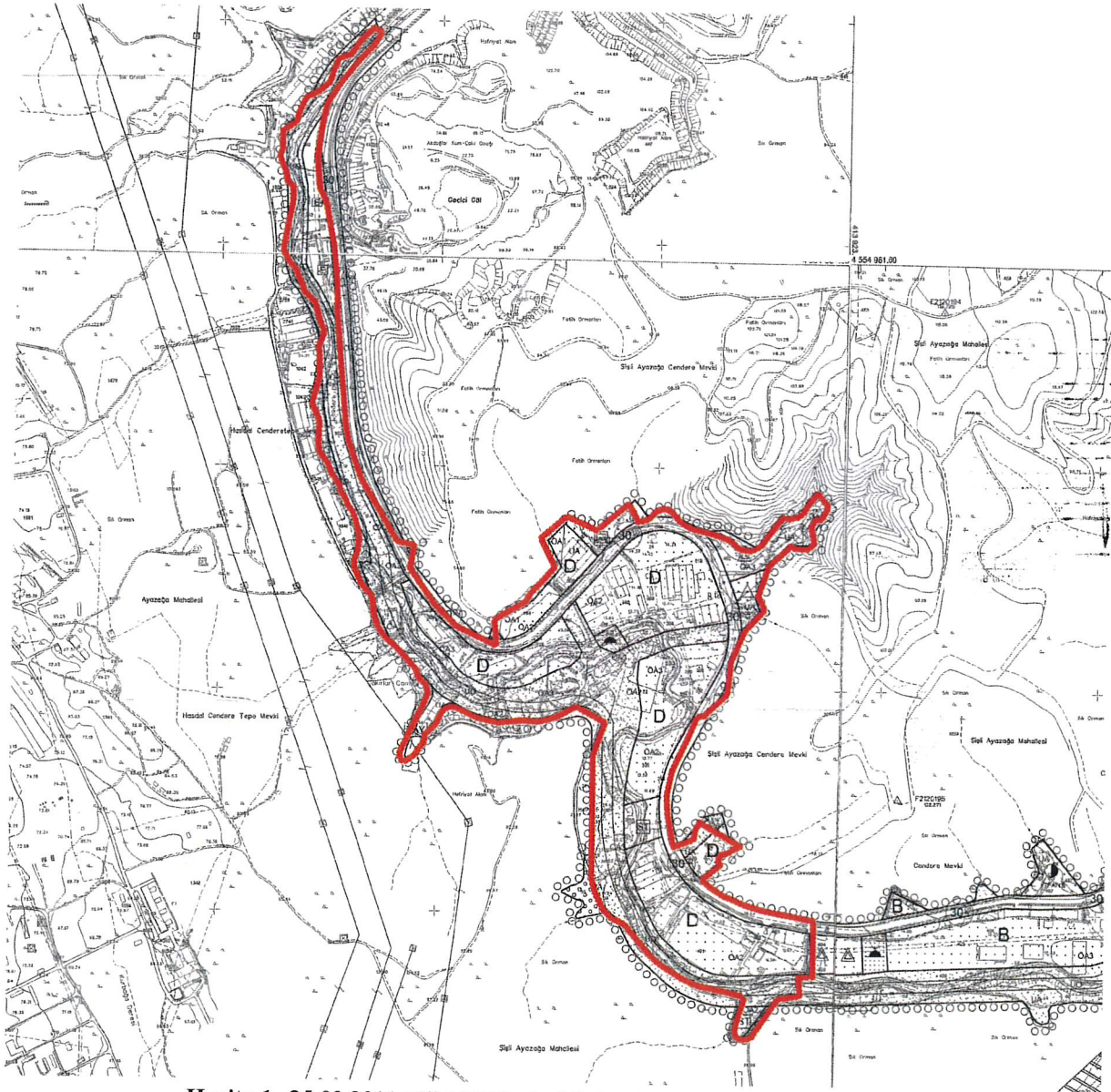
Görsel.10. Kuzey (D) Alt Bölgesine ilişkin Mülkiyet Analizi

4. MER-İ PLAN DURUMU

4.1. PLANI 1/5000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ NAZIM İMAR PLANI

Plan alt bölgesine ilişkin, İBB Meclisi'nin 14.01.2011 tarih ve 142 sayılı kararı ile aynen kabul edilen ve İBB Başkanlığınca 25.03.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Bahsi geçen Nazım İmar Planı plan onama sınırları Kağıthane ve Sarıyer ilçe sınırlarında yer almakta olup; Sarıyer ilçe sınırında kalan planlama bölgesi “özellikle etkileşim alanlarına bağlı olarak farklılaşan karakteristiğe sahip alanlar” kendi aralarında B, C ve D alt bölgeleri olarak ayrılmıştır.

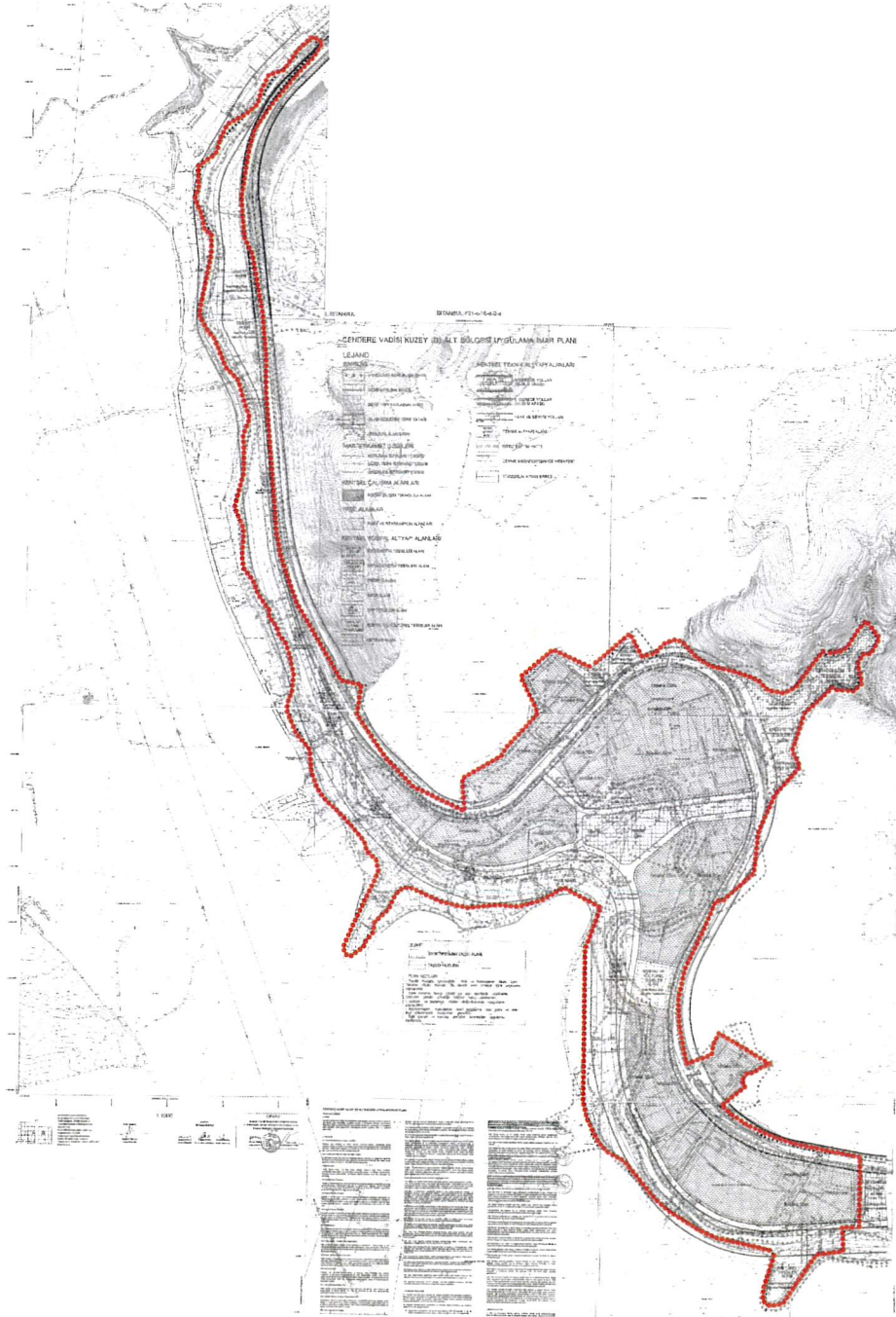


Harita.1. 25.03.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ KUZEY (D) ALT BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI

25.03.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar kapsamında hazırlanan Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı İBB Başkanlığınca 30.09.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama bölgesinde Dini Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Sosyal-Kültürel Tesis Alanları, İdari Tesis Alanları, Teknik Altyapı Alanlarının yanı sıra EBT Alanları almaktadır.



Görsel.11. 30.09.2011 tt'li 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı

5. PLAN AMACI

Bu Plan tadilatı ile: 30.09.2011 tasdik tarihli Ayazağa Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında, Dini Tesisler Alanı hariç olmak üzere; plan paftalarında ve plan hükümlerinde yüksekliklerine ilişkin açıklama bulunmayan donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amaçlanmaktadır.

5.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesiyle 3194 sayılı kanunun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine:

“İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez” ifadesi eklenmiş olup; 13'üncü maddesi ile de “Geçici Madde 20: Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01.07.2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” şeklinde hüküm eklenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı, “3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi uygulaması- Yükseklikler” konulu yazısı ile “Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kara tamamlanıp onaylanmak zorundadır.” denilmiştir.

3194 sayılı kanunun 8. Maddesine eklenen hüküm ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli yazısına istinaden, 01.07.2021 tarihine kadar; plan paftaları, plan notları ve plan raporunda yüksekliğe ilişkin azami yükseklik sınırı getirilmeyen planlara ilişkin plan tadilatı yapılması hususu zorunlu kılındığından ve 30.09.2011 tasdik tarihli Ayazağa Cendere Vadisi Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında, EBT alanlarında yüksekliklere ilişkin sınırlama getirilirken donatı alanlarına ilişkin yüksekliklerin belirlenmediği görüldüğünden; Dini Tesisler Alanı hariç olmak üzere, diğer tüm donatı donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amacıyla plan notu eklenmesi gerekli olmuştur.

5.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

14.05.2020 tarihli ve 46715750-105.03E.4447 sayılı Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı Görüşü

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.09.2020 tarihli ve 20852321-300-E.56612 sayılı yazı eki ile tarafımıza iletilen, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün *"imar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmaya ilişkin havaalanı mania planlarına dair Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'ndan görüş taleplerinde uyulması gereken hususlar"*a ilişkin yazısı ile, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce yayınlanan havaalanı mania planları sınırları dışında kalan alanlar için *"İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150m ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü alınarak Genel Müdürlüklerine sunulması..."* bilgisi tarafımıza iletilmiştir.



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03-E.4447

14.05.2020

Konu : Mania Kurum Görüşleri

İSTANBUL VALİLİĞİNE
Ankara Cd. PK:34410 Çagaloglu-Fatih/İSTANBUL /

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı
Düzenlemeler Hakkında Kanun.
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli
Havaalanı Çevresindeki Doğal Mânialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.
ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli
ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma
Kriterlerine İlişkin Genelge.
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme,
Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik
(SHY-CNS).
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli
Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgi (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

127359
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürlüğü
Vali A.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

1. İlgi (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
3. İlgi (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
4. İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgi (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;

1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
2. İlgi (c) Talimat hükümlerine,

uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan

genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda
gereğini önemle arz/rica ederim.

 e-imzalıdır
Bahri KESİCİ
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulama Kodu : CJMRSLIITDHUQAVTEJQR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /

ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212
46 84

Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr Internet adresi:

Bilgi için: Mert ERİC
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76



**Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020
Tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 Sayılı Yazısı**

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesindeinde yaptığı değişikliklerin uygulamasına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce t iletilen yazı ile “Yürürlükteki imar planlarında **bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için** revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kara tamamlanıp onaylanmak zorundadır.” İfadesi yer almaktadır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

CSB (İstanbul Çevre Ve
Şehircilik II Müdürlüğü)
Kayıt No: 80990
10.06.2020 15:39:35 tarihinde
teslim alınmıştır



Sayı :82722354-310.99-E.70109
Konu :3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yüksekliklerin, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hükmü eklenmiştir.

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yençok serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yençok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesinde İmar Kanununun 8/b maddesine eklenen; sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği yönündeki hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği açıklanmıştır.

Kanunun yayımı tarihinden bugüne kadar Bakanlığımıza iletilen yazışma ve sorulardan anılan maddenin nasıl uygulanacağı, yürürlükteki imar planlarında yençok serbest olarak getirilen yapılaşma kararı doğrultusunda bugün için ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği gibi çeşitli konularda tereddüt duyulduğu anlaşılmaktadır.

7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun yukarıdaki madde hükümleri hep birlikte değerlendirildiğinde;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.
km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MUNGAN
Şehir Plancısı





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 82722354-310.99-E.70109
Konu : 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

- Kanunun yürürlük maddesinde sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenen parseller için planlarda revizyon veya değişiklik yapma yükümlülüğüne dair hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtildiğinden, idarelerce yürürlükteki imar planı hükümlerine göre yençok: serbest olarak belirlenen parsellerde 1 Temmuz 2020 tarihine kadar yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkündür.
- Kanun maddesinin yürürlüğe gireceği 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir.
- Yukarıdaki (b) bendine göre yapılacak imar planı revizyon veya değişikliklerinde bina yükseklikleri ya da kat adetleri belirlenirken, 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 bina yükseklikleri veya kat adetleri belirlenir.
- 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, bina yüksekliği ya da kat adedi belirlenmemiş olan parsellere veya imar adalarına, imar planlarında bina yükseklikleri veya kat adetleri belirleninceye kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.
- Her ne kadar bina yüksekliği belirlemeye dair hüküm, 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girecekse de, idarelerce, belirtilen 1 Temmuz 2020 tarihi beklenmeksizin, bina yüksekliği belirlenmemiş olan parsel veya imar adaları için bugünden planlarda revizyon veya değişiklik yapılarak yüksekliklerin veya kat adetlerinin belirlenmesi mümkündür.
- İmar planlarındaki emsal değeri değiştirilmeksizin yalnızca bina yüksekliği veya kat adedi belirlemeye yönelik olarak yapılacak imar planı değişiklikleri, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa ilave edilen Ek 8 inci maddesinde belirtilen parsel ve/veya ada ölçeğindeki imar planı değişikliği kurallarına, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve değer artış payı uygulamasına tabi olmayacaktır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9,
km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Plancısı





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 82722354-310.99-E.70109
Konu : 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

- g. Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorundadır.

Bilgilerinizi ve konu ile ilgili olarak ilgili idarelerce farklı uygulamalara gidilmemesi, yaşanan tereddütlerin giderilmesi bakımından uygulamanın belirtilen bu açıklamalara göre gerçekleştirilmesi, kurumunuzca gereğinin temini ve Valilikler bünyesindeki ilgili tüm idarelerin/yerel idarelerin bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz/rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığına
Özelleştirme İdaresi Başkanlığına
Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
81 İl Valiliğine

88027

Çevre ve Şehircilik
Bakanlığı
Vali A.

19 -03- 2020

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHPUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.
km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Plancısı



5.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı kanunun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine eklenen “Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yencok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” ifadesi bulunmaktadır.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı’nın 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03E.4447 sayılı “mania kurum görüşü” konulu yazısında belirtildiği üzere bahsi geçen plan alt bölgesinin hava mania hattı içerisinde kalmadığı görülmektedir.

Yukarıda bahsi geçen hükümlere istinaden Cendere Vadizi Kuzey (D) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı plan paftalarında ve plan hükümlerinde donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırının belirlenmemesi nedeniyle, Dini Tesis Alanları hariç olmak üzere; diğer donatı alanlarının tamamını kapsayacak şekilde plan notu belirlenerek F21C15D3A plan hükümleri paftasına eklenmiştir.

5.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ

Plan Notları’nın Genel Hükümler başlığı altına mer’i uygulama imar planı kapsamında, azami yükseklik sınırı belirlenmeyerek avan proje aşamasına bırakılan donatı alanları için “**3.31. Dini Tesis Alanları hariç diğer tüm donatı alanlarında yapı yüksekliği, en yakınındaki yapı adasının maksimum yüksekliğini aşamaz.**” ifadesi F21C15CD3A plan paftasına eklenmiştir.

edilecektir. İslah edilecek dere güzergâhı ve çevresi terk edilmeden uygulama yapılamaz.

3.30. Uygulama aşamasında İSKİ’nin görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz. İlgili şube müdürlüklerinden gözetimci bir eleman nezaretinde çalışma yapılacaktır.

3.31. Dini Tesis Alanları hariç diğer tüm donatı alanlarında yapı yüksekliği, en yakınındaki yapı adasının maksimum yüksekliğini aşamaz. Dini Tesis Alanlarında Yencok: 50 mt, diğer

4. UYGULAMA HÜKÜMLERİ tüm donatı alanlarında Yencok: 5 kat

4.1. Planlama alanında, İmar Kanunun 18. maddesi gereğince imar uygulaması yapılacaktır. Planlama kapsamında belirlenen alt bölgelerde imar uygulaması bir bütün olarak yapılabilir.

Görsel.12.

1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi (F21C15D3A)