

T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



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

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. ULAŞIM BAĞLANTILARI	3
3. MEVCUT DURUM	4
4. MÜLKİYET DURUMU	10
5. MER-İ PLAN DURUMU	11
5.1. 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı	11
5.2. 1/1000 Ölçekli Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı.....	12
6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR	13
6.1. TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZİ	13
6.2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	14
6.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ	16
7. PLAN AMACI	17
7.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	17
7.2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	18
7.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	26
7.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ.....	27

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan tadilatına konu Cendere Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı alanı; Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Cendere Vadisi içinde yer almaktadır. Alanın güneyinde Türk Telekom Arena Stadyumu, güney ve güneydoğu yönünde Ayazağa Oyak Sitesi, batısında ve kuzeyinde ise orman alanları bulunmaktadır.



Görsel.1. Sarıyer İlçesi ve Planlama Alanının Konumu

Plan tadilatına konu alan; Ayazağa Mahallesi, 10637 ada 1 parsel ve 10629 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır.



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

2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

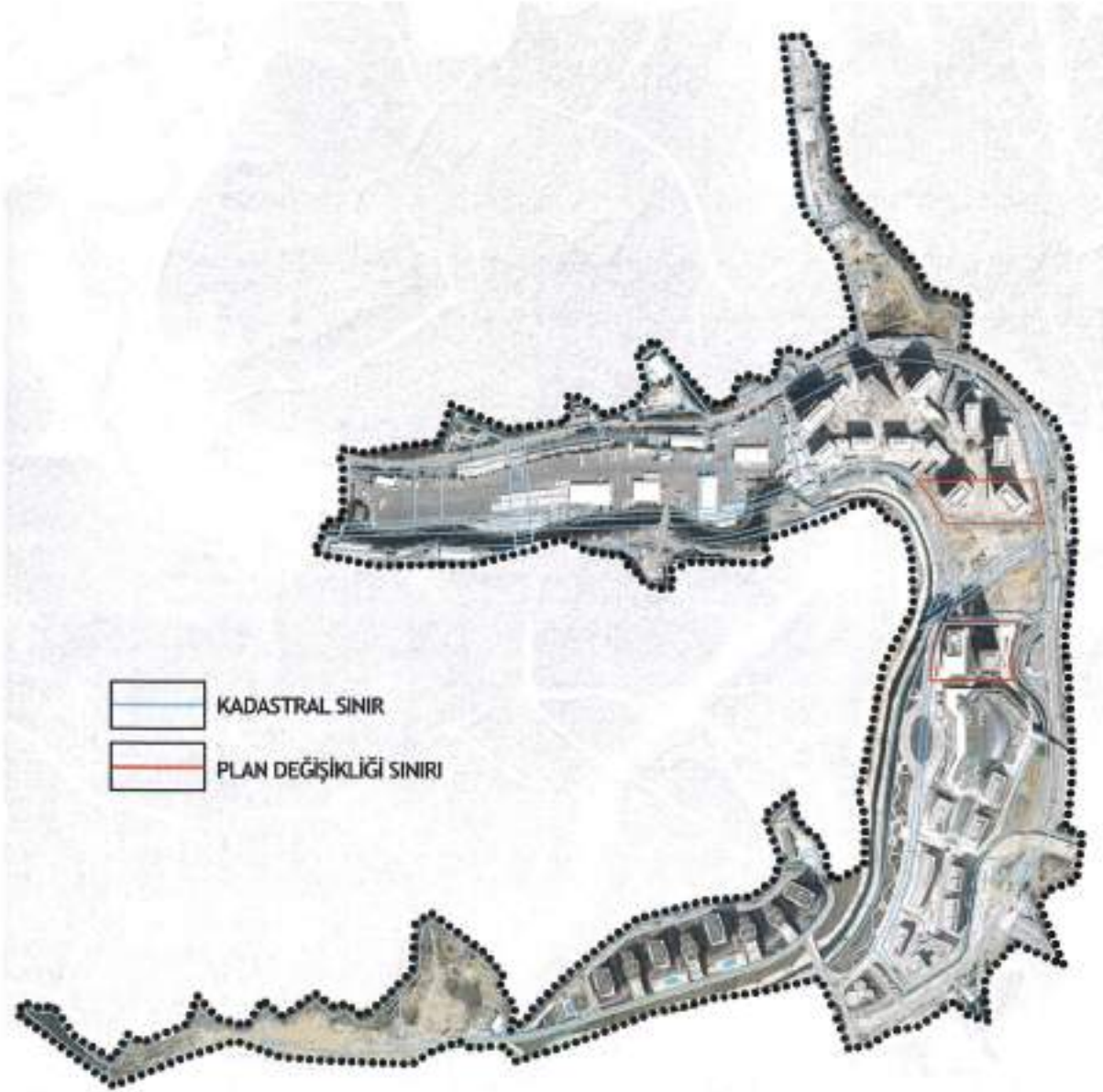
Cendere Güney (B) Alt Bölgesi için TEM Otoyolu önemli bir bağlantı niteliği taşımaktadır. Alanın ana ulaşım bağlantıları Kemberburgaz ve Ayazağa-Cendere yolu olup, TEM yan yol bağlantısı ile alana ulaşım sağlanmaktadır.



Görsel.3. Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

3. MEVCUT DURUM

Plan tadilatına konu alan; Ayazağa Mahallesi, 10637 ada 1 parsel ve 10629 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır.



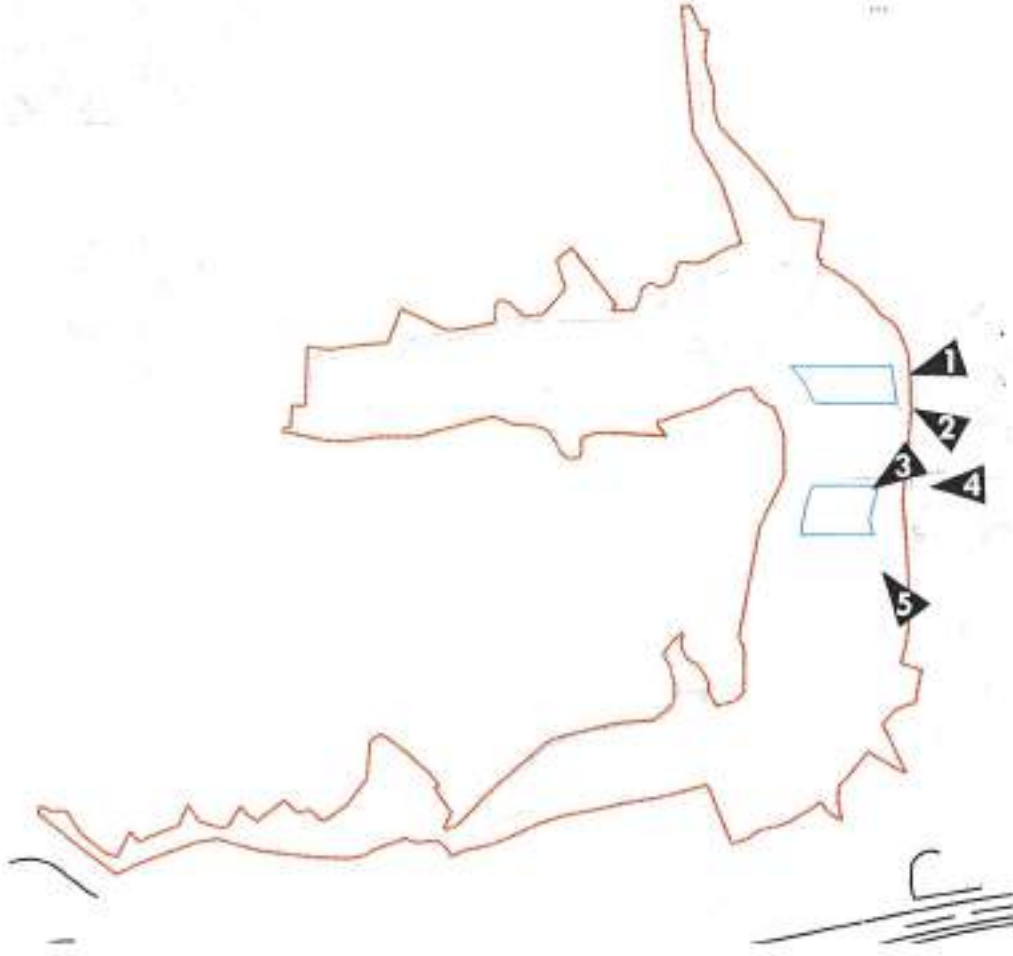
Görsel.4. Plan altı bölgesi ve plan tadilatı sınırlarını gösteren 2018 uydu fotoğrafı

Plan teklifine konu, 10629 ada, 1 parselin tamamında da, yine mer'î uygulama imar planına göre yapılaşmasını tamamlayarak ruhsat (27.01.2017-09) ve yapı kullanma izin belgelerini (11.08.2017) almış olan, 19 blokdan oluşan, karma kullanıma sahip yapılar yer almakta olup; parselin plan tadilatı sınırları içerisinde kalan kısmında ise; kademeli yükselen ve yol kotu üstü maksimum yükseklikleri 17 kat (73,70m) ve 30 kat (132,7m) olan bloklar yer almaktadır.



Harita.2. 10629 ada 1 parselde yer alan yapıya ilişkin vaziyet planı

Yapı Ruhsatları: 27.01.2017 tarih, 09 sayılı (Blok No:1), 09/1 sayılı (Blok No:1A), 09/2 sayılı (Blok No:1B), 09/3 sayılı (Blok No:1C), 09/4 sayılı (Blok No:1D), 09/5 sayılı (Blok No:1E), 09/6 sayılı (Blok No:2), 09/7 sayılı (Blok No:2A), 09/8 sayılı (Blok No:2B), 09/9 sayılı (Blok No:2C), 09/10 sayılı (Blok No:2D), 09/11 sayılı (Blok No:3), 09/12 sayılı (Blok No:3A), 09/13 sayılı (Blok No:4), 09/14 sayılı (Blok No:4A), 09/15 sayılı (Blok No:5), 09/16 sayılı (Blok No:6), 09/17 sayılı (Blok No:7), 09/18 sayılı (Blok No:8)

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Görsel.5. Tadilata konu alana ilişkin fotoğraflama numaralarını gösteren harita örneği

1 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası:

Görsel.6. 10637 ada 1 parselden görünüm (güneydoğu)

2 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.7. 10637 ada 1 parselden görünüm (güney)

3 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.8. 10629 ada 1 parselden görünüm (kuzeydoğu)

4 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.9. 10629 ada 1 parselden görünüm (doğu)

5 Nolu Fotoğraf Çekim Noktası



Görsel.10. 10629 ada 1 parselden görünüm (güneydoğu)

4. MÜLKİYET DURUMU

Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesinde mülkiyet dağılımı incelendiğinde Hisseli Diğer mülkiyetinin ağırlıklı olduğu görülmektedir.

Plan tadilatına konu alanları kapsayan 10637 ada 1 parsel ile 10629 ada 1 parsel hisseli diğer mülkiyeti üzerinde yer almaktadır.



Görsel.11. B Planlama Alt Bölgesi Mülkiyet Analizi

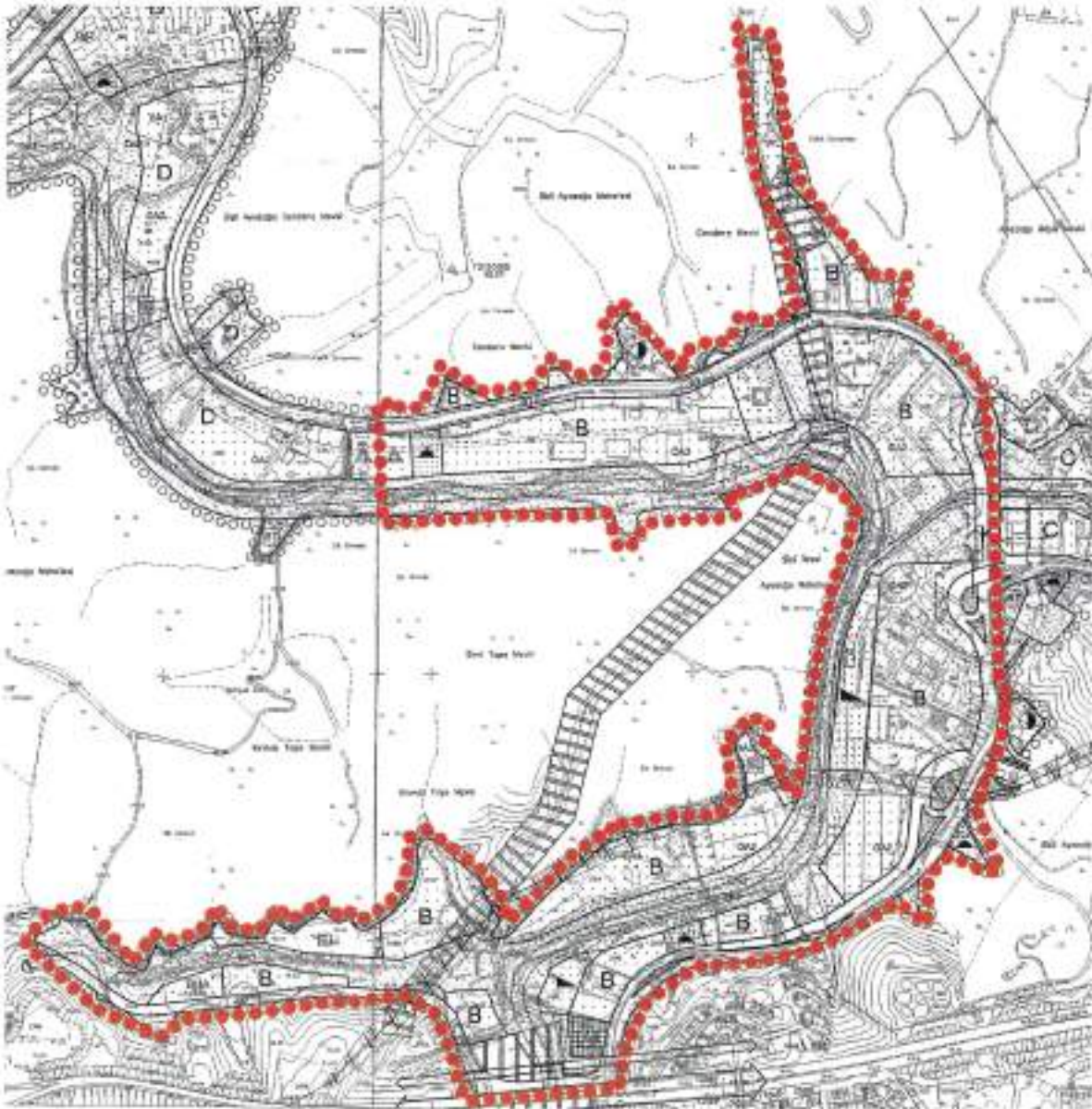
5. MER-İ PLAN DURUMU

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

Plan tadilatına konu parselleri kapsayan bölgeye 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.

Plan tadilatına konu alanlar Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

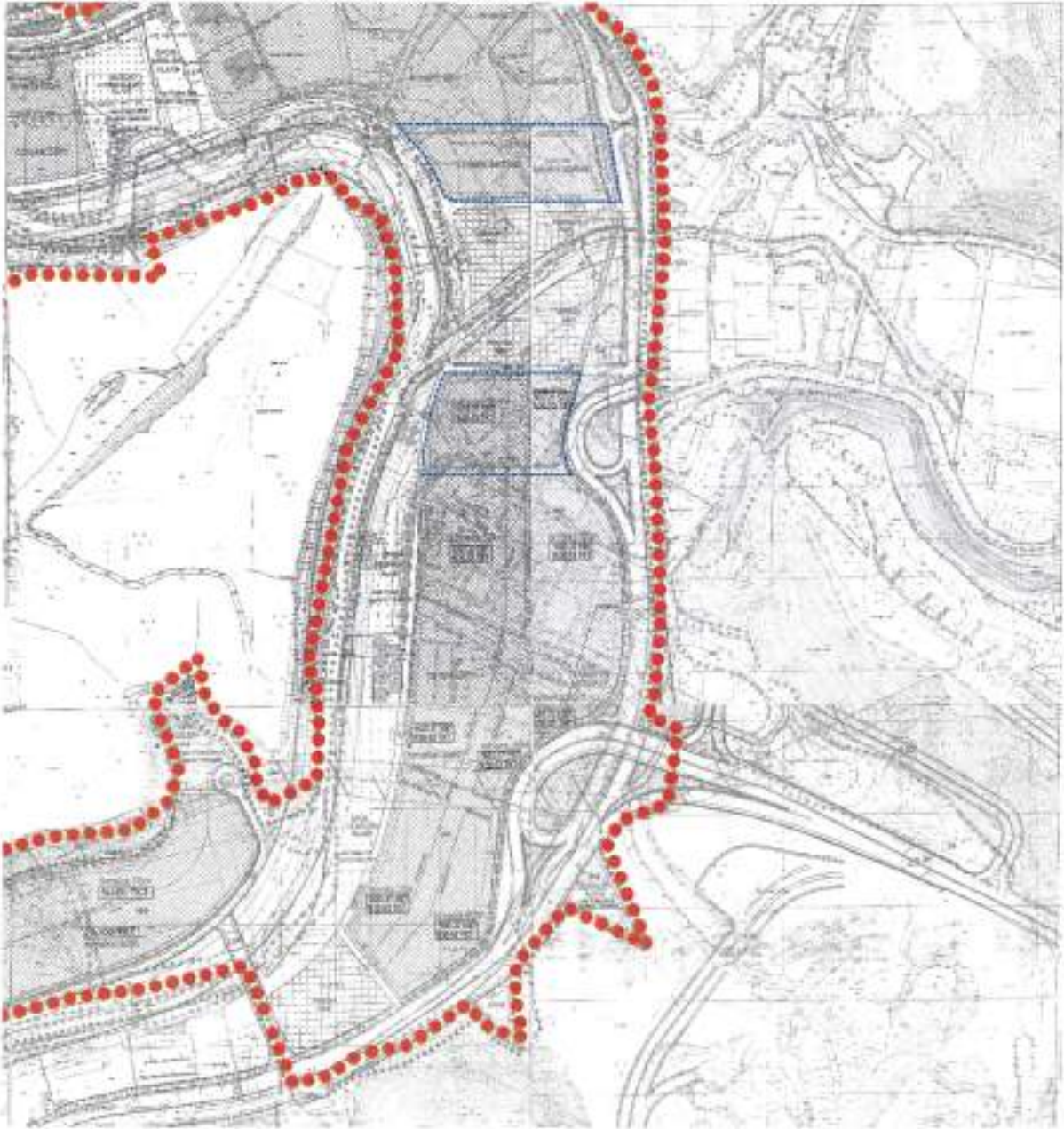


Harita.3. 25.03.2011 t'li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ CENDERE VADİSİ GÜNEY (B) ALT BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

Plan tadilatına konu alanlar, 30.09.2011 tarihli uygulama imar planı ve bu planı tadil eden 01.11.2012 t'tli plana göre 10637 ada 1 parsel "Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı (EBT:%40 min., TKT:%60max.)" lejantında "hmaks=Serbest", 10629 ada 1 parsel ise "Eğitim Bilişim Teknoloji Alanı (EBT:%63,37 min., TKT:%36,63max.)" lejantında "hmaks=Serbest", yapılanma koşullarında planlanmıştır.

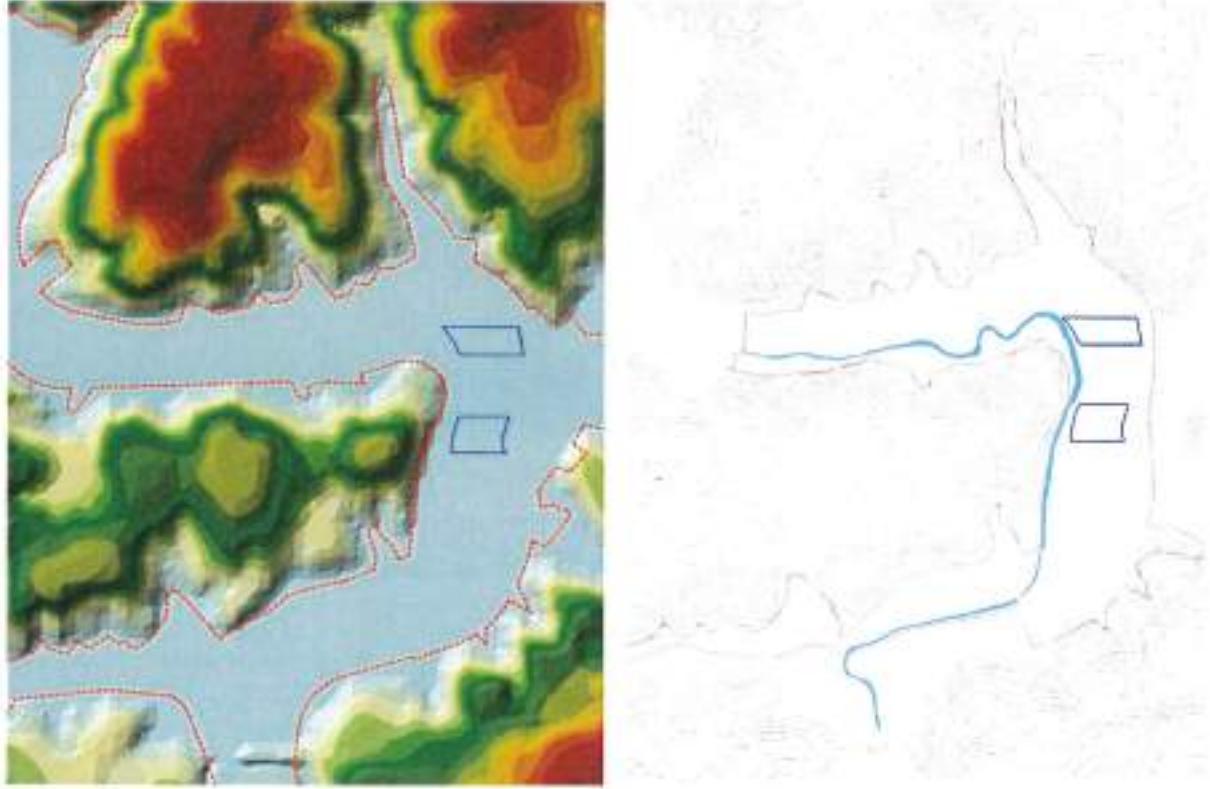


Görsel.12. 30.09.2011-01.11.2012 t'tli 1/1000 ölçekli Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Plan

6. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

6.1. TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı ve çevresi topoğrafik olarak incelendiğinde; alanın ortasından geçen Ayazağa Deresi aksı boyunca düzlüklerin ve orman içlerine doğru yamaç ve tepelerin yer aldığı görülmektedir.



EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

0-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100	101-105	106-110	111-115	116-120	121-125
0-10	11-15	16-20	21-25	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	81-85	86-90	91-95	96-100	101-105	106-110	111-115	116-120	121-125

Görsel13. Cendere Vadisi Güney (B) Planlama Alt Bölgesi Eş Yükselti Analizi

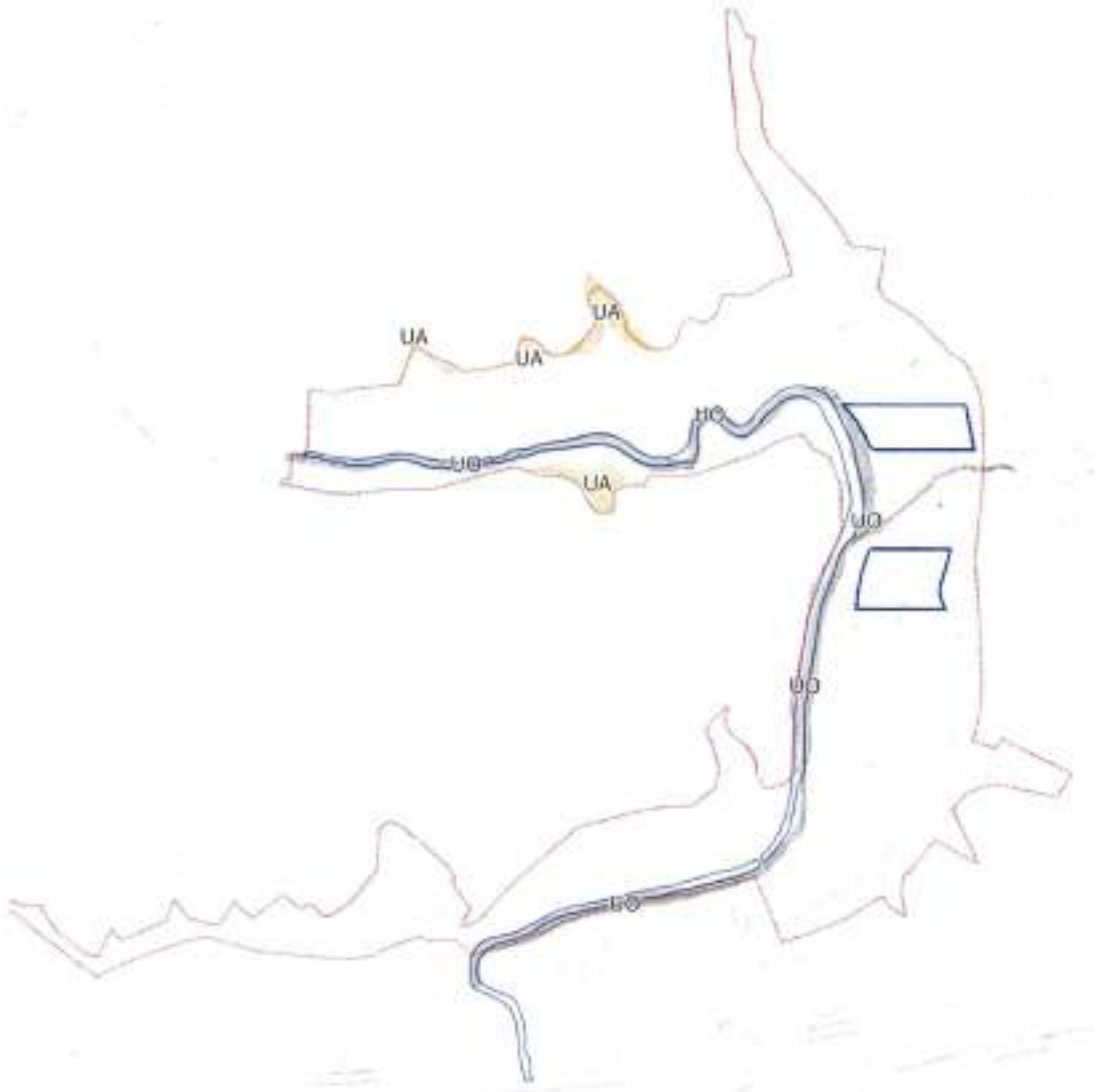
Ayazağa Mahallesi, 10637 ada, 1 parsel ve 10629 ada, 1 parselin, plan tadilatına konu kısımlarda zemin eğimi %0-10 oranındadır.

6.2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde, jeolojik açıdan uygun olmayan alanlar "UO" dere aksı boyunca uzanmaktadır. Jeolojik açıdan uygun alanlar "UA" ve özel önlem alınarak yapılaşabilecek diğer alanlar bulunmaktadır.

Bu tür alanlarda, yatay ve düşey yönde sık sık birbirlerine geçen bağlantısız çakıl, çakıllı kum, kum-kil ve silt depolarından meydana gelmekte ve yer altı suyu yer yer yüzeye yaklaşmaktadır. Önemli alanlarda, sıvılaşma ve oturma problemleri olabilecektir. Bu nedenlerle bu sorunların parsel bazında etütlerle tespit edilmesi gerekmektedir.

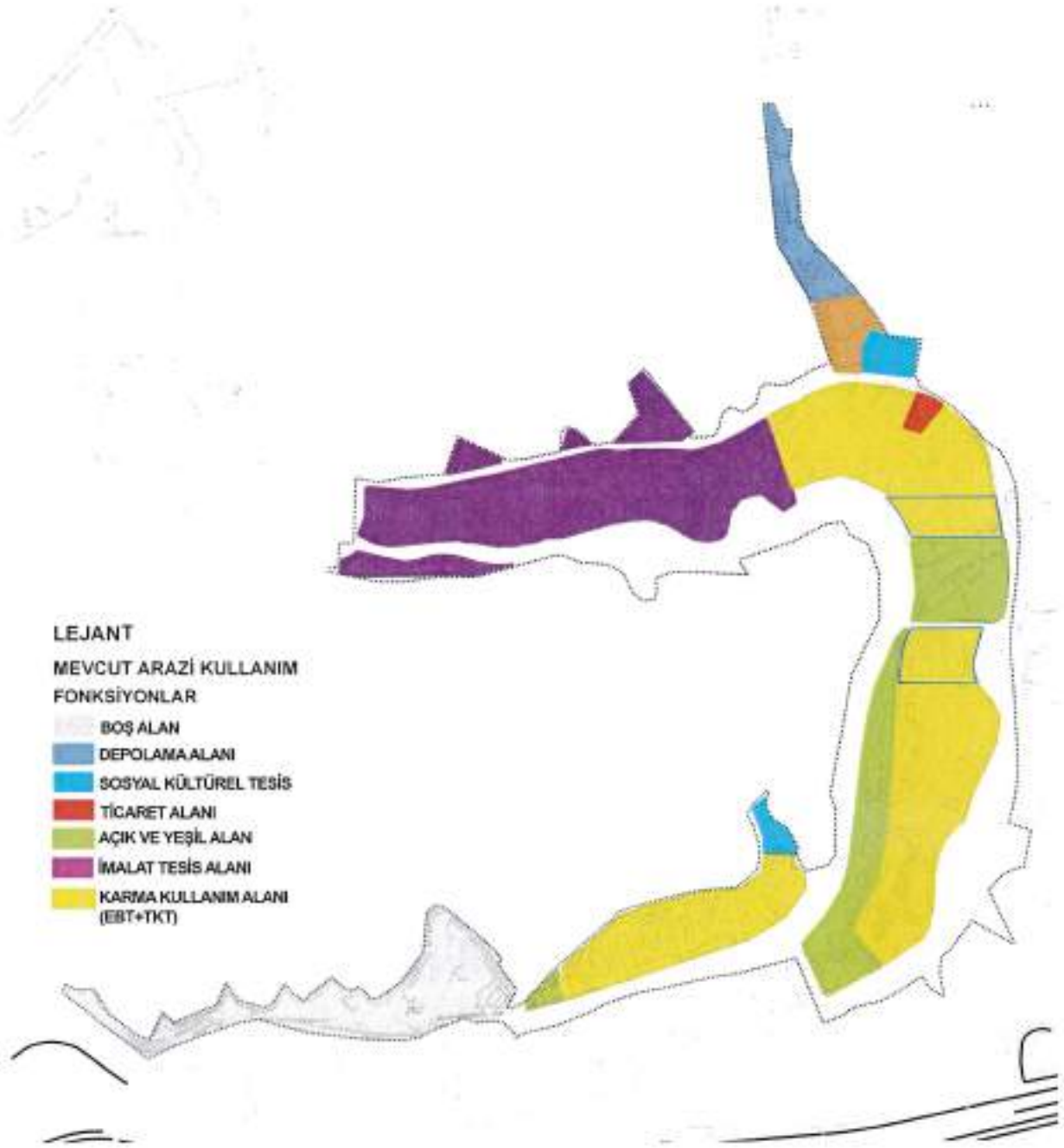
Plan tadilatına konu parsellerin bulunduğu zemin "özel önlem alınarak yapılaşabilecek alan" özelliğindedir.



Görsel.14. Güney (B) Planlama Alt Bölgesi ve Plan Tadilatına Konu Parsellere İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

6.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Mekânsal fonksiyon analizi çerçevesinde, planlama alanında arazi kullanım fonksiyon dağılımına bakıldığında; ağırlıklı fonksiyon alanı olarak karma kullanım (Eğitim-bilişim-teknoloji-ticaret-turizm-konut) olduğu görülmekte olup alanda imalat tesisleri de bir diğer yaygın kullanım alanıdır.



Görsel.15. Cendere Güney (B) Planlama Alt Bölgesi Ve Plan Tadilatına Konu Parsellere İlişkin Mevcut Arazi Kullanım Analizi

6.4. KAT ADETLERİ ANALİZİ

CENDERE BÖLGESİ GÜNEY (B)) ALT BÖLGESİNE İLİŞKİN KAT ADETLERİ ANALİZİ

Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi planlama alanında, yükseklikleri 132m'ye kadar uzanan yapılar bulunmakta olup; 10637 ada, 1 parsel ve 10629 ada, 1 parselin, plan tadilatına konu kısımlarında mer'i plan hükümlerine göre yapılaşarak ruhsatlarını almış olan yapılar bulunmaktadır.



Görsel.16. Cendere Vadisi Güney (B) Planlama Alt Bölgesi ve Plan Tadilatına Konu Parsellere İlişkin Kat Adetleri Analizi

Planlama alanı yakın çevresinde bulunan mer'i uygulama imar planına göre yapılaşmış, ruhsatını almış yapılara ilişkin yükseklik analizi yapılmıştır. Mer'i plan hükümlerine göre yükseklikleri serbest olarak tanımlanmış olan, 10637 ada, 1 parsel ve 10629 ada, 1 parselin, plan tadilatına konu kısımlarında, 10637 ada, 1 parselin 66m (15 kat) ve 102m (24 kat) yüksekliklerinde yapılaştığı; 10629 ada 1 parselin ise 73,70m (17 kat) ve 132,7m (30 kat) olarak yapılaştığı görülmektedir.

7. PLAN AMACI

Bu Plan tadilatı ile: 30.09.2011 tarihli uygulama imar planı ve bu planı tadil eden 01.11.2012 tt'li Ayazağa Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında 10637 ada, 1 parsel ve 10629 ada, 1 parsel'in yüksekliğe ilişkin sınır getirilmeyen kısımları ile, Dini Tesisler Alanı hariç olmak üzere, plan paftalarında ve plan hükümlerinde yüksekliklerine ilişkin açıklama bulunmayan donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amaçlanmaktadır.

7.1. 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 yapıncaya 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 30.09.2011 tarihli uygulama imar planı ve bu planı tadil eden 01.11.2012 tt'li Ayazağa Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planında yüksekliğe ilişkin azami yükseklik sınırı getirilmeyen, 10637 ada, 1 parsel ve 10629 ada, 1 parsel'in yüksekliğe ilişkin sınır getirilmeyen kısımları ile, plan paftalarında ve plan hükümlerinde yüksekliklerine ilişkin açıklama bulunmayan, Dini Tesisler Alanı hariç olmak üzere, donatı alanlarına ilişkin azami yükseklik sınırı belirlenmesi amacıyla plan tadilatı yapılması gerekli olmuştur.

7.2. 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 Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınarak Genel Müdürlüklerine sunulması..."* bilgisi tarafımıza iletilmiştir.

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. İlgili (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
 2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgili (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. İlgili (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 İlgili (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/işıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi


- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;
1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
 2. İlgili (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.



Birlik Doğrulama Kodu : C1MRSLS1FTD8R1QAVTR00K Birlik Tıklay Adresi: <https://www.takiye.gov.tr/dgs-ebys>
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe /
ANKARA
Telefon No.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer No.: (0 312) 212
46 54
Kep Adresi: sghm.gecik@bs01.kep.tr İnternet Adresim:

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 maddesinde yapıldığı 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 kadar tamamlanıp onaylanmak zorundadır.*" İfadesi yer almaktadır.



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

CSB (İstanbul Çevre Ve
Şehircilik İl Müdürlüğü)
Kayıt No: 80990
10.06.2020 15:38:35 tarihinde
resim 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 Resmî 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 silüet 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 yapılınca 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 silüet 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: 3070 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik iman ile imzalanmıştır.

Evrak Değişiklik Kodu : UHFUCPN Evrak Takip Adresi : https://www.muhur.gov.tr/evrak-ve-ekirlik-bakanligi
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dunluşunur Balvan) 9,
İm. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Erin 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 yükümlüğüne 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.
- Kanan 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: 3079 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Emsal Değerleri Kodu : 01000000 Emsal Takip Adresi : <https://www.takiya.gov.tr/enver-so-uhircilik-belediyeg>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9,
Km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Planlama





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
Y. A. A.

19-03-2020

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

Evrak Doğrulama Eki : UIRPUCFNP Evrak Takip Adresi: <https://www.zarkys.gov.tr/evre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9.
İm. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Planlama



7.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Hmaks.:Serbest olarak belirlenmiş alanlarda, yapı yüksekliği belirlenmesi için alanın bulunduğu ada ve yakın çevresindeki mer'i plana göre yapılaşarak ruhsatlarını almış parseller ve aynı plan bölgesinde bulunan mevcut yapıların kat yükseklikleri analiz edilmiştir. (Görsel.15)

Mer-i imar planında, plan tadilatına konu alanların bulunduğu planlama bölgesinde bulunan adalarının yapı yüksekliklerine ilişkin yapılaşma koşulları incelendiğinde; yapı yüksekliklerinin kısmen Hmaks:serbest, kısmen 35m, 60m ve kısmende 70m olarak planlandığı görülmektedir.

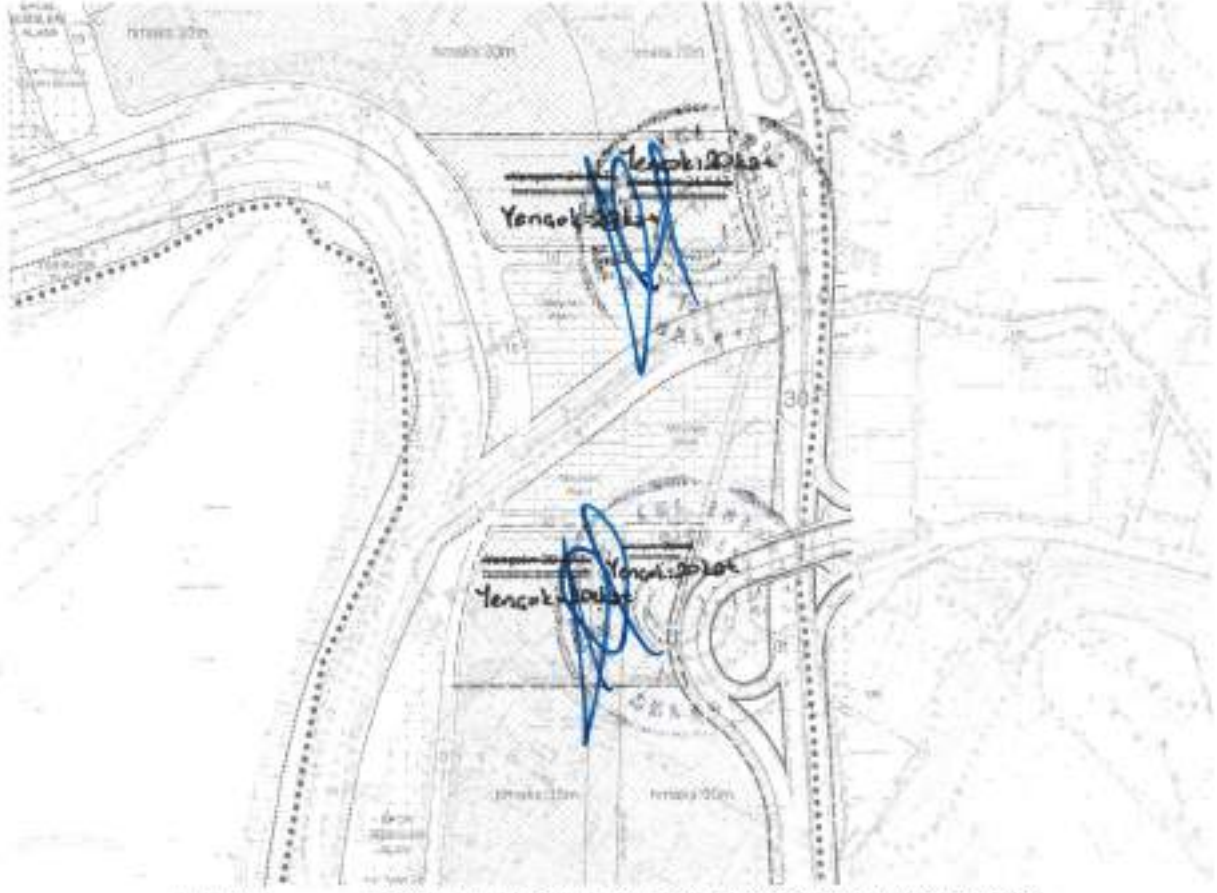
Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Hava Mania Hatı içerisinde kalmamakta olup; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03E.4447 sayılı "mania kurum görüşü" konulu yazısında belirtildiği üzere, bu alanlarda arazi kotundan 150 metre yüksekliğe kadar yapı inşa edilebileceği, 150m'den sonrasına ise Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınarak Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne sunulmasının ardından yapılabileceği vurgulanmıştır.

Plan tadilatına konu, Hmaks:Serbest olarak belirlenmemiş EBT alanlarında kalan parsellere (kısmen 10637 ada, 1 parsel ve kısmen 10629 ada 1 parsel) ilişkin azami yapı yüksekliği belirlenirken;

- Üzerinde mer'i imar planına göre imar sürecini tamamlamış yapıların bulunması
- Mer'i plan hükümlerinde bu alanlar için karma kullanım önerilmiş olması ve karma kullanım gereği farklı kullanımların farklı kat yüksekliklerine ihtiyaç duyuyor olması,
- Mer'i plan hükümlerine göre kat yüksekliklerinin serbest olarak belirlenebiliyor olması,
- Alanın vadi tabanında ve silüeti etkilemeyen konumda bulunması, faktörleri dikkate alınmıştır.

Bütün bu değerlendirmeler sonucunda, mer'i plana göre "Hmaks.:Serbest" olan belirlenmiş alanların yapı yüksekliği yakın çevresi ile incelenerek, topografik durum ve ilgili yazışmalardaki kısıtlamalar da dikkate alınarak; 10637 ada, 1 parselin "hmaks:serbest" ifadesinin bulunduğu kısma "Yençok=24 KAT", 10629 ada, 1 parselin "hmaks:serbest" ifadesinin bulunduğu kısma ise "Yençok=30 KAT" ifadeleri ve yüksekliğe ilişkin açıklama bulunmayan donatı alanlara (Dini Tesis Alanları hariç) ilişkin de yeni plan notu eklenmiştir.

7.4. PLAN TADİLATI TEKLİFİ



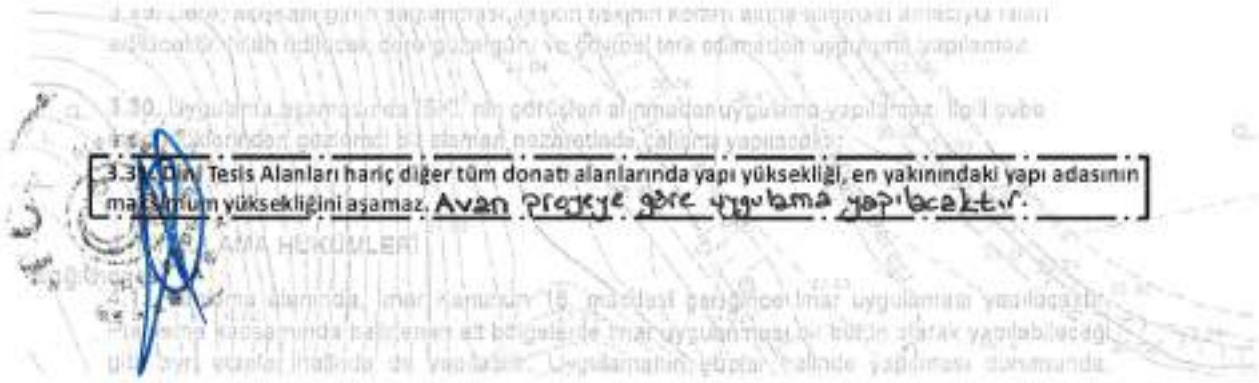
Harita.4. 1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi (F21C15C3A-F21C15C4B)

İlgili kanun hükümleri gereği hazırlanan plan tadilatı teklifi ile Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi Uygulama İmar Planı, F21C15C3A ve F21C15C4B plan paftalarında yer alan Ayazağa Mahallesi, 10637 ada, 1 parselin plan paftalarında "hmaks:serbest" ifadesinin bulunduğu kısma denk gelen alana "**Yençok=24 KAT**", ve 10629 ada, 1 parselin plan paftalarında "hmaks:serbest" ifadesinin bulunduğu kısma ise "**Yençok=30 KAT**" ifadeleri eklenmiştir.

PLAN NOTU DÜZENLEMESİ;

Ayrıca, mer'î uygulama imar planı kapsamında donatı alanları için de yapı yüksekliğinin belirlenmediği ve avan proje aşamasına bırakıldığı görülmüştür. Bu kapsamda yapı yüksekliği avan proje aşamasına bırakılmış donatı alanları için de yeni plan notu eklenmiştir.

F21C15CD3D paftasında bulunan Plan Notları'nın Genel Hükümler başlığı altına **"3.31: Dini Tesis Alanları hariç diğer tüm donatı alanlarında, yapı yüksekliği en yakınındaki yapı adasının maksimum yüksekliğini aşamaz."** ifadesi eklenmiştir.



Görsel.17.

1/1000 ölçekli Plan Tadilatı Teklifi (F21C15D3D)

Yapı ruhsatları veya iokanları verilmiş binaların kat adetleri maktesibidir. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde buldukları beldenin mer'î plan kat adedi sınırlamasına tabidir.