



Plan Türleri ve Tanımları

Yasal düzenlemelerde açık bir kümelenme yapılmamış olmasına karşın, yaygın uygulama doğrultusunda, imar planlarını aşağıdaki gibi ayırmak olanaklıdır.

- ✓ Bölge Planları
- ✓ Mekansal Strateji Planları
- ✓ Çevre Düzeni Planları
- ✓ İmar Planları
 - Nazım İmar Planları
 - Uygulama İmar Planları
- ✓ İslah İmar Planları
- ✓ Mevzii İmar Planları
- ✓ Koruma Amaçlı İmar Planları

Bölge Planı

Toplumsal ve ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, değişik etkinliklerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere yapılan planlardır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesine göre, bölge planlarını, gerekli gördüğü durumlarda Devlet Planlama Teşkilatı yapar ya da yaptırır.

Mekansal Strateji Planı

Uzun ve kısa dönemli amaçların, değişik (ülke, bölge, kent, kentsel alt bölge) ölçeklerdeki amaçlar ve bu amaçlara ulaşmakta kullanılacak yollarla bağdaştırılmasını; değişik kişi ve kurumların planlama sürecine katılmasının sağlanmasını kapsayan bir planlama yaklaşımıdır. Bu yaklaşımda mekana dönük düzenlemeler, toplumsal, ekonomik, doğal ve kültürel boyutlarla birlikte, üzerinde uzlaşmış ortak bir geleceğe ulaşmanın bir bütünleyicisi olarak ele alınmaktadır. Bu çok boyutlu yapısıyla planlama, yalnızca biçimsel bir düzenleme aracı değil, toplumsal, ekonomik, kültürel gelişmenin ve doğal, kültürel değerlerin korunmasının araçlarını ortaya koyan, ortaklıkları sağlayan ve ortak geleceğin tanımlanmasında ve yaşama geçirilmesinde birleştirici ve devingen bir süreç olarak ortaya çıkmaktadır. Ulusal ve bölgesel ölçekte katılımcı bir süreçle oluşturulan planlama ilkeleri, yerelin planlama sürecinde yönlendirici olurken, yerelin kendi özgün değerleri ve devingenlikleriyle gelişimini de sağlamaktadır. Bu yaklaşım, odağına yalnızca kentleri almayan; kırsal yerleşimleri, kır-kent bütünlüğü içinde ve kırsal kalkınmayı amaçlayan ve bunun araçlarını ve ortaklıklarını sağlayan bir boyutu da içermektedir. Geleneksel planlama var olan eğilimlerin sürdürüleceğini varsayarken, stratejik planlama yeni eğilimleri, süreksizlikleri ve şartları da öngörmektedir. Durağan planların yalnızca "geleceği belirleme" görevine karşılık, stratejik planların görevi "geleceğin içerdiği belirsizliklere" karşı da çözüm yolları göstermektir. Bu yapılarıyla da geleneksel planlara göre daha esnek ve eylemseldirler.

04.07.2011 günü yürürlüğe giren 644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"nin 2. maddesinin 1. fıkrasının "d" bendine göre; yerel yönetimlerin plan kararlarının mekansal strateji planlarına uygun olması gerekmektedir. Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının "a" bendinde; mekansal strateji planlarının, yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, tüm tür ve ölçeklerdeki fiziki plan ve uygulamalara taban oluşturan üst ölçekli planlar olduğu belirtilmiştir. Yine 7. maddenin 1. fıkrasının "ç" bendinde; sektör tabanlı planların mekansal strateji planlarına uyumlu olması gerektiği ve mekansal strateji planlarının havza ve bölge ölçeğinde düzenlenebileceğinden söz edilmiştir. 7. maddenin 2. fıkrasında ise; çevre düzeni planlarının



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca oluşturulacak mekansal strateji planlarına aykırı olmayacağı vurgulanmıştır.

Çevre Düzeni Planı

Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve toprak kullanım kararlarını belirleyen ve 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 ya da daha küçük ölçekli planlardır. Çevre düzeni planı ilke ve kararlarına aykırı imar planı yapılamaz. Çevre düzeni planının yürürlüğe girmesi ile birlikte, yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarının çevre düzeni planına uygun olmayan bölümleri yenilenecek ve çevre düzeni planına uygunluk sağlanacaktır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 4. maddesine göre, çevre düzeni planı sınırları, yönetsel, yersel ve işlevsel bütünlük gösteren bir ya da birden çok il sınırları bütününe ya da bir bölümünü kapsayacak biçimde belirlenir. 11.11.2008 günü yürürlüğe giren Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik'in 6. maddesine göre, birden çok ili ilgilendiren çevre düzeni planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılır. 04.07.2011 günü yürürlüğe giren 644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"nin 7. maddesinin 3. fıkrasına göre; anakent belediyeleri sınırları içerisindeki çevre düzeni planlarını anakent belediyeleri, anakent olmayan illerde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapar, yaptırır ve onaylar.

(!) 644 sayılı KHK'nin yürürlüğe girdiği 04.07.2011 gününe değin, 5302 sayılı "İl Özel İdaresi Kanunu"nun 6. maddesi düzenlemesine göre; il çevre düzeni planları, belediye sınırları il genel sınırı olan anakentlerde (İstanbul ve Kocaeli) anakent belediyelerince yapılmakta ve doğrudan anakent belediye meclislerince onaylanmaktaydı. Öteki illerde de valinin eşgüdümünde, anakent ya da il belediyeleri ile il özel yönetimlerince birlikte yapılmakta ve belediye meclisleri ile il genel meclislerince onaylanmaktaydı. 5302 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girdiği 04.03.2005 gününden önce de çevre düzeni planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılmaktaydı. 04.07.2011 günü yürürlüğe giren 644 sayılı KHK, anakentler dışında, 5302 sayılı Yasa öncesi duruma dönüşü sağlamıştır.

04.07.2011 günü yürürlüğe giren 644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"nin 7. maddesinin 1. fıkrasının "c" bendine göre; havza ve bölge ölçeğindeki çevre düzeni planları yapmak, yaptırmak, onaylamak, uygulanmasını ve denetlemesini sağlamak da Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevlerindedir. Yine, 7. maddenin 2. fıkrasında; çevre düzeni planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen mekansal strateji planlarına aykırı olmayacağı belirtilmiştir.

İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesine göre, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşur. Var ise bölge ve çevre düzeni planı kararlarına uygun olmak zorundadırlar.

(!) İmar hukukunda, imar planları yönetmeliklere göre üst kural (norm) niteliğindedir. Dolayısıyla öncelikle imar planındaki düzenlemelere uyulması gerekir. İmar planlarında açıklanmamış konularda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin düzenlemelerine uyulur. İmar planlarında açıklanmamış ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde de düzenlemesi yapılmamış konulardaki uygulama biçimine, gereksinimlere ve yörenin ayırt edici özelliklerine göre, belediyeler karar verir.



- **Nazım (Düzenleyici) İmar Planı:** Varsa bölge ya da çevre düzeni planlarına uygun olarak güncel haritalar üzerine, yine varsa kadastro durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazinin; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge ayrımlarını, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, türlü yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım düzenekleri ve sorunlarının çözümü gibi konuları göstermek ve uygulama imar planlarının yapılmasına taban oluşturmak üzere 1/2.000 ya da 1/5.000 ölçekte (*anakentler için 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki bir ölçekte*) düzenlenen, ayrıntılı bir yazanakla (*raporla*) açıklanan ve yazanağıyla birlikte bir bütün olan plandır.

(!) 23.07.2004 günü yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun geçici 1. maddesine göre; anakent belediyeleri, 24.07.2006 gününe değin 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarını yapar ya da yaptırır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 30. maddesine göre, toplumsal ve teknik altyapı kullanımlarından başka bir amaca ayrılmış bir alanın kullanım amacının değiştirilmesi, başka bir deyişle nazım plan ana kararlarını bozucu işlevsel değişiklikler, plan değişikliği yoluyla yapılamaz. Yerleşmenin gelişme yönü, büyüklüğü ve toprak kullanımının işlevsel dağılımı ve genel yoğunluklar gibi nazım plan ana kararlarının değiştirilmesi, ancak imar planının yeniden yapılmasıyla olanaklıdır.

- **Uygulama İmar Planı:** Onaylı güncel haritalar üzerine, varsa kadastro durumu işlenmiş olarak, nazım imar planı ilkelerine göre çizilen ve türlü bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarının ilkelerini oluşturacak uygulama aşamalarını ve öteki bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1.000 ölçekte düzenlenen, yazanağıyla bir bütün olan plandır.

Uygulama imar planları, nazım imar planlarına uygun olmak zorundadır. Öte yandan, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 17. maddesine göre, nazım planlarda gösterilen teknik ve toplumsal altyapı alanlarının konum ve büyüklükleri, toplam ölçünlerin altına düşülmemek koşuluyla, uygulama planlarında değiştirilebilir.

09.11.1985 yürürlük günlü Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 15. maddesine göre, uygulama imar planlarının tümü bir kezde düzenlenebileceği gibi, gerektiğinde aşama aşama da yapılabilir. Ancak, bu durumda aşamaların sınırlarının nazım imar planında gösterilmiş olması gerekir.

(!) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi Düzenlemesi: İmar planları; nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşur. Var ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içindeki yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır ya da yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

Belediye ve komşu (mücadir) alanları dışında kalan yerlerde yapılacak planlar, il özel yönetimi (valilik) ya da ilgisince yapılır ya da yaptırılır. İl özel yönetimleri, ilgisince yapılan planlardan uygun gördüklerini onaylanarak yürürlüğe sokarlar.

Bu planların, onaylandıkları günden başlayarak bir ay süreyle belirlenen duyuru yerlerinde ve ilgili belediye ya da il özel yönetimlerinin internet sayfalarında eş zamanlı olarak duyuruları yapılır. Bir aylık duyuru süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar ve planlar ilgili belediye meclisi ya da il özel yönetimince onbeş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanır. Kesinleşen imar planlarının bir örneği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir.



Onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerde de yukarıdaki yönetime uyulur.

İmar planları kamuya açıktır. Bu açıklığı sağlamak ilgili yönetimlerin görevidir.

- (!) *İmar planının yetkili yönetimce değiştirilmesi durumunda, eski plan yürürlükten kalkacaktır. Yapılan plan değişikliğinin yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda da, plan değişikliğinden önceki imar planı yeniden yürürlüğe girmeyecek, plan değişikliğine konu yer plansız duruma düşecektir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 30.04.2003 gün, E: 2002/419, K: 2003/2757 sayılı kararı.)*
- (!) *Çevreyi korumak amacıyla sağlık koruma kuşağı (bandı) kurulması olanağı kalmayan akaryakıt satış yeri alanının ticaret alanına dönüştürülmesini sağlayan imar planı değişikliği, kentleşme ve planlama ilkeleri ile kamu yararına uygundur. (Danıştay 6. Dairesi'nin 24.10.2002 gün, E: 2001/4744, K: 2002/4771 sayılı kararı.)*

İslah (İyileştirme) İmar Planı

“3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”in 4. maddesinde yapılan tanıma göre; düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının ya da yerleşme alanlarının, sınırları belli edilerek, güncel durumları da göz önüne alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı duruma getirilmesi amacıyla, güncel (*halihazır*) haritalar üzerine yapılan ve yapılanma koşullarını da belirleyen, 1/1.000 ölçekli imar planıdır. Hızla gecekondulaşan alanlarda ve kaçak yapılaşma görülen boş alanlarda yapılmaları öngörüldüğünden, bu planların konut ağırlıklı olması, bu arada konutlara yönelik zorunlu ve yeterli kentsel işlevler ile toplumsal ve teknik donatı alanlarını da içermesi gerekmektedir.

- (!) *İslah imar planları, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”un uygulanabileceği alanlarda yapılabilir. Bu alanların planlanması da, islah imar planının yapılması ve uygulanması aşamalarından oluşur ki, islah imar planının yapılması ve uygulanması süreçleri iç içe geçmiş durumdadır. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre yapılan olağan imar uygulamalarında ise, planlama; nazım imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planının yapılması olmak üzere, üç aşamadan oluşur.*

23.07.1986 günü yürürlüğe giren “3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik”in 20. maddesine göre, islah imar planı yapılabilecek yerler şöyledir:

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondulu alanları.*
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar düzenlemelerine aykırı yapılar bulunan ortaklandırılmış arazi ve arsalar.*
- Üzerindeki imar planı ve düzenlemelerine aykırı yapılanmalar nedeniyle, olağan imar uygulaması yapılma olanağı kalmamış olan imar planlı alanlar.*
- İslah imar planı olabilecek nitelikte görülmeyen özel parselasyon planına göre düzenlenmiş alanlar. (Bu gibi yerler için yapılmış özel parselasyon planları, islah imar planı olabilecek nitelikte bulunurlarsa, belediyeler ya da il özel yönetimlerince (valiliklerce) olduğu gibi onaylanarak yürürlüğe sokulurlar.)*

Yine adı geçen yönetmeliğin 21. maddesine göre, islah imar planı yapılacak alanlar, belediye ve komşu alanlarında belediyelerce, belediye ve komşu alanları dışında il özel yönetimlerince (valiliklerce) belirlenir. Plan sınırı, 10.11.1985 gününe değin tümünden ya da yalnızca temel yapımı bitirilmiş ya da temel ayağı (sömel) betonları ya da kat kolonları dökülmüş, bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış



olan, 2981 sayılı Yasa kapsamındaki yapıların bulunduğu alanın sınırı olarak ele alınır. İslah imar planı sınırları içinde, zorunlu nedenlerle boş alanlar bulunabilir.

2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”un 13/c maddesine göre, ıslah imar planları belediye ya da il özel yönetimlerinde (valiliklerce) olabildiğince güncel yapılanma durumu göz önüne alınarak ve yapılanma koşulları da belirlenerek yapılır ya da yaptırılır. Belediye ve komşu alanlarında belediye meclislerinde, belediye ve komşu alanları dışında il özel yönetimlerinde (valiliklerce), en geç bir ay içinde onaylanarak yürürlüğe sokulurlar. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7. maddesine göre, anakent belediye ve komşu alan sınırları içinde ilçe belediyelerinin yapacakları ıslah imar planlarını olduğu gibi ya da değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek, anakent belediyelerinin yetkisindedir. İmar planı olan yerlerde güncel imar planları, gerekmesi durumunda ıslah imar planları biçiminde yeniden düzenlenir.

2981 sayılı Yasa’nın 20. maddesine göre ise, zorunlu durumlarda ve hızla gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma eğilimi görülen alanlar için belediye ya da il özel yönetimlerinin (valiliklerin) yaptıracağı, yapılaşmanın biçim ve koşullarını gösteren konut ağırlıklı ıslah imar planı niteliğindeki planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu belirlemeye belediye ya da il özel yönetimleri (valilikler) yetkilidir. Bu gibi durumlarda ve uygulama yapma zorunluluğu olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun imar planı yapma koşulları ve ölçünleri aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların yüksekliği en çok 12,50 metre olacaktır. (2981 sayılı Yasa’nın 20. maddesi kapsamındaki bu planların yapılmasında, plan yapımına ilişkin yasal süreç ve yöntemlere, başka bir deyişle Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik düzenlemelerine uyulması zorunlu değildir. Bunların gerçek anlamda imar planı sayılmamaları gerekir.)

(!) 31.05.2012 günü yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 23. maddesi ile 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” yürürlükten kaldırılmıştır. Buna göre, 2981 sayılı Yasa’nın uygulanabileceği alanlarda yapılabilen ıslah imar planlarının hukuksal dayanağı kalmamıştır.

Mevzii (Ayrık Alan) İmar Planı

Var olan planların yerleşik kişilere yetersiz kalması ya da yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili yönetimce belirlenmesi durumunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na çıkarılan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’in plan yapım kurallarına uyularak yapılabilen, yürürlükteki tüm planların sınırları dışında, var olan planla bütünleşmeyen, toplumsal ve teknik altyapı gereksinimlerini kendi içinde sağlayan, yazanağıyla bir bütün olan imar planıdır.

09.11.1985 yürürlük günlü Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’in 7. maddesine göre, çevre düzeni planı sınırları içerisinde mevzii imar planı yapılamaz ve çevre düzeni planı ile yapılaşma kararı alınmış alanlar için yapılacak imar planları, mevzii imar planı olarak değerlendirilemez.

(!) Mevzii imar planı, adından da anlaşılacağı üzere bir imar planı türüdür. Bu bağlamda, imar planlarının yapımı için geçerli olan tüm sürecin izlenip, yöntemlerin uygulanması zorunludur. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesine göre, uygulama imar planının nazım imar planı ana ilkeleri doğrultusunda yapılması gerektiğinden, bir alanda mevzii imar planı yapılırken önce 1/5.000 ölçekli nazım mevzii imar



planının yapılması, bu plan uygun olarak 1/1.000 ölçekli uygulama mevzii imar planının yapılması gerekir. Planın, İmar Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında mevzii olarak yapılması, mevzii imar planının nazım ve uygulama aşamalarından oluşmayacağı anlamına gelmez.

Koruma Amaçlı İmar Planı

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, etkileşim ve geçiş alanları da göz önünde bulundurularak, kültür ve doğa varlıklarının, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, korunması amacıyla yapılan, plan notları ve açıklama yazanağı ile bir bütün olan, nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

(!) **Kentsel, Arkeolojik, Kentsel-Arkeolojik ve Tarihsel Sit Alanları:** 26.07.2005 günü yürürlüğe giren *Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik*'in 4 ve 5. maddelerine göre, koruma amaçlı imar planlarını; anakent belediyesi sınırları içinde anakent belediyeleri, belediye sınırları içinde belediyeler, belediye sınırları dışında il özel yönetimleri, ayrıca 2863 ve 4848 sayılı yasalar gereğince ilgili yönetimlerden yetki alarak Kültür ve Turizm Bakanlığı yapar ya da yaptırır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. maddesine göre, bir alanın kentsel, arkeolojik, kentsel-arkeolojik ve tarihsel sit olarak duyurusunun yapılması, bu alanda tüm ölçeklerdeki plan uygulamalarını durdurur. Sit alanının etkileşim ve geçiş alanına ilişkin varsa 1/25.000 ölçekli plan kararları ve açıklamaları, alanın sit olması göz önüne alınarak, yeniden gözden geçirilir ve ilgili yönetimlerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya değin, ilgili koruma bölge kurulunca üç ay içinde geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşulları belirlenir. Belediyeler, il özel yönetimleri (valilikler) ve ilgili kurumlar, üç yıl içinde koruma amaçlı imar planını yaptırıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere, koruma bölge kurulunca göndermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle planın yapılamaması durumunda koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak süre uzatılabilir. Uzatılan süre içinde geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşulları uygulanır. Sit alanları için yapıp koruma bölge kurullarının uygun görüşü alınarak yürürlüğe girmiş tüm ölçeklerdeki planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması ya da iptal edilmesi durumunda ilgili koruma bölge kurulunca geçiş dönemi yapılanma koşulları yeniden belirlenir.

Koruma bölge kurulunca görüşülen ve uygun görülen koruma amaçlı imar planları, onaylanmak üzere ilgili yönetimlere gönderilir. İlgili yönetimler, koruma amaçlı imar planını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği konuları koruma bölge kurulunca bildirir. Koruma bölge kurulunca bu konular değerlendirilir ve kurulca uygun görülen durumyla planlar ilgili yönetimlere onaylanmak üzere gönderilir. Altmış gün içerisinde onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşulları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.

26.07.2005 günü yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik



Madde 6 Düzenlemesi: Planlar, yeni bir koruma amaçlı imar planı ya da koruma amaçlı imar planı yenilemesi yapıp onaylanmadan ya da bir yargı kararı bulunmadan ilgili yönetimce iptal edilemez.

Koruma amaçlı imar planları, kadastral durum işlenmiş güncel haritalar üzerine çizilir. Koruma amaçlı imar planlarında, 2863 sayılı Yasa gereğince kesin yapılaşma yasağı uygulanması gereken alanlar belirtilir.

Madde 8 Düzenlemesi: Koruma bölge kurulu, ilgili belgelerin eksiksiz olarak kendisine iletiği günden başlayarak en geç altı ay içinde koruma amaçlı imar planlarını karara bağlar. Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma amaçlı imar planları onaylanmak üzere ilgili yönetimlere gönderilir.

Planlar, onay günüünden başlayarak ilgili yönetimce tüm kişilerin kolayca erişebileceği yerlerde ve görebileceği biçimde askıya çıkarılarak duyurulur.

Madde 9 Düzenlemesi: Askı duyuru süresi içinde koruma amaçlı imar planlarına itiraz edilebilir. İtirazlar, ilgili yönetime yapılır ve ilgili yönetimce en geç otuz gün içinde değerlendirilerek karara bağlanır. İtiraz üzerine ilgili yönetimce alınıp koruma amaçlı imar planında değişiklik yapılmasını gerektiren kararlar, koruma bölge kurulunun değerlendirmesine sunulur. Koruma amaçlı imar planı yapılan alanda ilgili yönetimler koruma bölge kurullarınca alınmış ve alınacak imar planları, değişiklikleri ve yenilemelerine ilişkin kararlara karşı altmış gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na itiraz edebilirler. Bu itirazlar, Yüksek Koruma Kurulu'nca incelenir ve en geç altı ay içinde karara bağlanır. Koruma amaçlı imar planlarına yapılan itirazlar uygulamayı ve yürütmeyi durdurmaz.

Madde 11 Düzenlemesi: Koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişiklikler ve yenilemeler ya da bu planlara yapılacak ekler için de yukarıdaki yöntem uyulur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yaptırılan koruma amaçlı imar planlarında değişiklik ve yenilemeler ya da bu planlara ekler yapılacak olması durumunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da görüşü alınır.

- (!) **Doğal Sit Alanları:** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu'nun 17. maddesi ve 23.03.2012 günü yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 5. maddesine göre, bir alanın doğal sit alanı olarak duyurusunun yapılması ya da korumaya alınması, bu alanda tüm ölçeklerdeki plan uygulamalarını durdurur. Sit alanının etkileşim ve geçiş alanı ile varsa çevre düzeni planı kararları ve açıklamaları, alanın sit olması göz önüne alınarak, yeniden gözden geçirilir ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanır.

Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya değin, önceki uygulama imar planları da göz önüne alınarak, ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonunca üç ay içinde geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşulları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşüyle belirlenir. İlgili yönetimler söz konusu alanda on sekiz ay içinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını düzenleyip incelenmek üzere ilgili çevre ve şehircilik il örgütüne gönderir. Çevre ve şehircilik il örgütüncce, planlar inceleme raporu ile birlikte koruma bölge komisyonuna iletilir. On sekiz aylık süre içinde zorunlu nedenlerle planlar sonuçlandırılmazsa koruma bölge komisyonunca gerekçeli olarak bu süre üç yıla değin uzatılabilir. Ancak, uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşullarına göre uygulama yapılamaz.

Doğa varlıkları, doğal, tarihsel, arkeolojik ve kentsel sitler ile korumalı öteki alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma ilkelerine ilişkin görüşü alınır.



Planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması ya da iptal edilmesi durumunda ilgili koruma bölge komisyonunca geçiş dönemi koruma ilkeleri ve kullanma koşulları ilgili yargı kararı gözetilerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşüyle yeniden belirlenir.

Koruma amaçlı imar planları, varsa etkileşim ve geçiş alanı ile doğal sit alanının bütününi kapsayacak biçimde ya da Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce uygun görülen bölümler biçiminde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak düzenlenir. Ancak, ayrı yönetsel birimlerin sınırları içinde kalan alanların planları, varsa üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikteliğini sağlamak koşuluyla yaptırılabilir.

Bakanlar Kurulu kararı ile yapı yasağı getirilen alanlar içerisinde Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce belirlenecek alanı kapsayacak biçimde yapı yasağına ilişkin imar planları yapılabilir.

Onaylanan koruma amaçlı imar planları ilgili yönetimce onay gününden başlayarak otuz gün süre ile kolayca erişilebilecek ve görülebilecek yerlerde askıya çıkarılarak duyurulur. Askı süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar ilgili yönetimlere yapılır ve ilgili yönetimlerce otuz gün içinde değerlendirilerek karara bağlanır. Alınan karar, koruma amaçlı imar planında değişiklik yapılmasını gerektirir nitelikteyse, tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonunun değerlendirmesine sunulur. Koruma amaçlı imar planı yapılan alanda ilgili yönetimler tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonlarınınca alınmış ve alınacak koruma amaçlı imar planları, değişiklikleri ve yenilemelerine ilişkin kararlara karşı altmış gün içerisinde Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'na itiraz edebilirler. Bu itirazlar, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu'na incelenir ve en geç altı ay içinde karara bağlanır. Koruma amaçlı imar planına yapılan itirazlar uygulamayı ve yürütmeyi durdurmaz.

Koruma amaçlı imar planlarında yapılacak değişiklikler de yukarıdaki yöntemle yapılır.

Planlar, yeni bir koruma amaçlı imar planı ya da koruma amaçlı imar planı değişikliği yapıp onaylanmadan ya da bir yargı kararı bulunmadan ilgili yönetimce yürürlükten kaldırılamaz.

Yapılacak koruma amaçlı imar planlarında, 2863 sayılı Yasa gereğince kesin yapılaşma yasağı uygulanması gereken alanlar belirtilir.

Koruma amaçlı imar planları, kadastral durum işlenmiş onaylı güncel haritalar üzerine çizilir.

Yenileme (Revizyon) Planı: Tür ve ölçeği ne olursa olsun, planın gereksinime yanıt vermediği ya da uygulamasının olanaklı olmadığı ya da sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla, planın tümünün ya da plan ana kararlarını etkileyecek bir bölümünün yenilenmesi sonucu elde edilen planlardır.

Ek (İlave) Plan: Yürürlükte bulunan planın gereksinime yanıt vermediği durumlarda, var olan plana bitişik ve var olan planın genel toprak kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde yapılan planlardır.



Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, bilimsel ve toplumsal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, nesnel gerekçelere dayanan ve kamu yararının zorunlu kılması durumunda yapılan plan değişiklikleridir.

(!) **İmar Planlarının İptali İçin Yönetmelik Yargıya Başvurma:** Yönetimin düzenleyici işlemlerinden biri olan imar planının iptali için, imar planının son duyuru gününü izleyen günden başlayarak altmış günlük süre içinde yönetmelik yargı yoluna başvurulabilir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 11. maddesi kapsamında, yönetmelik yargıya başvurulmadan önce, işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi ya da yeni bir işlem yapılması üst yönetim biriminden, üst yönetim birimi yoksa işlemi yapan yönetim biriminden, yönetmelik yargıya başvurma süresi içinde ilgililerce istenebilir. Yönetimce yapılan bu başvuru, işlemeye başlamış olan yönetmelik yargıya başvurma süresini durdurur. Yönetimce altmış gün içinde bir yanıt verilmezse istek geri çevrilmiş sayılır. İsteğin geri çevrilmesi ya da geri çevrilmiş sayılması durumunda yargı yoluna başvurma süresi yeniden işlemeye başlar ve başvurma gününe değin geçmiş günler de altmış günlük süreden düşülür. 2577 sayılı Yasa'nın 7/4. maddesinde de; "Duyurusu gereken düzenleyici işlemlerde yönetmelik yargıya başvurma süresi, duyuru gününü izleyen günden başlar. Ancak, bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem ya da uygulanan işlem ya da ikisine karşı birlikte yönetmelik yargıya başvurabilirler." denilmektedir.

Buna göre, imar planlarına karşı son duyuru gününü izleyen günden başlayarak altmış gün içinde yönetmelik yargıya başvurulmamışsa ya da yönetmelik yargıya başvurulmuş ve süre yönünden başvuru geçersiz sayılmışsa, imar planlarının uygulama işlemlerinden olan yapı ruhsatı verilme işlemiyle birlikte; imar planı, yapı ruhsatı ya da imar planı ile yapı ruhsatı birlikte yönetmelik yargılamaya konu edilebilirler. Danıştay 6. Dairesi'nin 18.04.2002 gün, E: 2001/1439, K: 2002/2449 sayılı kararı uyarınca, imar durum belgeleri de, imar planı ve imar yönetmeliği ile ilgili bilgi veren, yapılaşma aşamasında yapı ruhsatına eklenecek projelerin düzenlenmesine dayanak alınarak imar planına uygunluğu sağlayan, yönetmelik yargılamaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemlerdendir. Bu nedenle, yapı ruhsatı verilme işlemi olduğu gibi imar durum belgesi verilme işlemi de yönetmelik yargılama konusu yapılabilir.

İmar planlarının iptali için yönetmelik yargıya başvurmanın başka bir yolu da, önce imar planının değiştirilmesi için ilgili yönetimden istemde bulunmak ve istemin geri çevrilmesi ya da geri çevrilmiş sayılması durumunda da, bu geri çevirme işlemine karşı altmış gün içinde yargı yoluna başvurarak, istemin özünün incelemeye alınmasını sağlamaktır. Danıştay 6. Dairesi'nin 16.12.1997 gün, E: 1997/344, K: 1997/5890 sayılı kararına göre de, böyle bir davada istemin özünün incelenmesi gerekmektedir. Böylece istemin özünün incelenmesi ve imar planının iptal edilmesi sağlanabilir.