

**FİNANSED SPK LİSANSLAMA EĞİTİMLERİ**  
**2023/2. DÖNEM GAYRİMENKUL MEVZUATI GÜNCELLEME NOTU**

**İMAR KANUNU**

**Düzenleme ortaklık payları:**

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişime kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

**Planlı Alanlar Yönetmeliği:**

Genel İlkeler:

- 1) Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planları ile üst kademe planları birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planları birbirleriyle uyumlu hale getirilmeye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.
- 3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.
- 4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.
- 5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

- 6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.
- 7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.
- 8) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıldıktan sonra belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsat verilemez.
- 9) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır.
- 10) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

**Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları**

**Merkezi iş alanı:** Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

**Sanayi bölgesi:** İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

**Park alanları:** Bu alanlarda **encümen kararıyla;**

\*1000 m<sup>2</sup> ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi

\*Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın

giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

\*10.000 m<sup>2</sup> üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,

\*5000 m<sup>2</sup> ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde açık alanları dâhil taban alanları toplamda % 5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu ile aile sağlığı merkezi,

\*2500 m<sup>2</sup> üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil toplamda % 5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak kaydıyla kamuya ait aile sağlığı merkezi, yapılabilir.

#### AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

\*Riskli Yapı Tespitinde **İtiraz**: Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki **Müdürlüğe veya (2023 güncellemesi) Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye verilecek bir dilekçe** ile itiraz edilebilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

#### \*Taşınmazın Değer Tespiti:

Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden **en az üç kişiden** oluşan kıymet takdir komisyonları eliyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit edilir.

Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla,

uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir.

Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Bakanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

Uygulama alanındaki taşınmazın tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayiç değerinden düşülür.

\***Kira Yardımı**: Kanunun 6/A maddesine göre yürütülen uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine birinci fıkraya göre belirlenen **aylık kira bedelinin üç katı kadar defaten taşınma yardımı yapılabilir.**