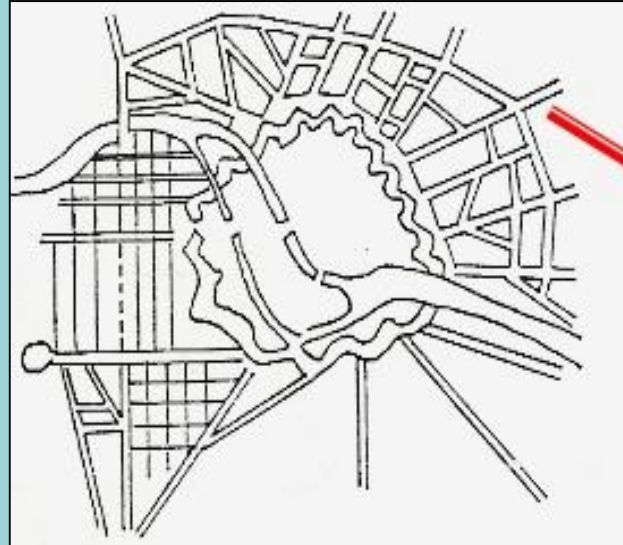
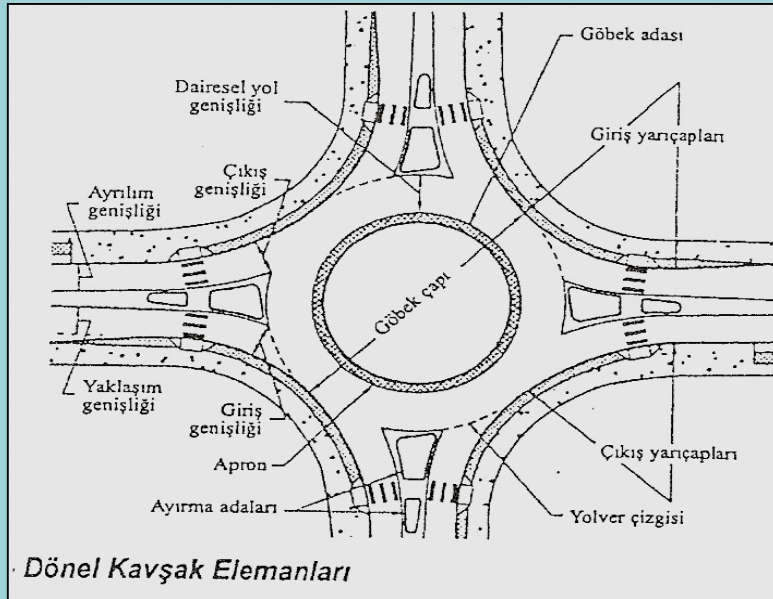


ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA dersi

Harita Mühendisliği Bölümü



MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE göre

Mekansal Planların tanımı

MEKÂNSAL PLAN: Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, **üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.**

Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlerle ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planı,

Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,



Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,**

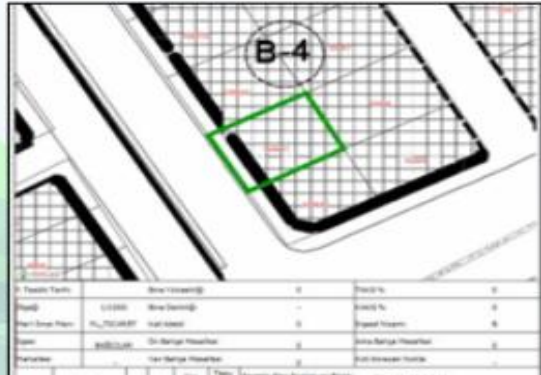
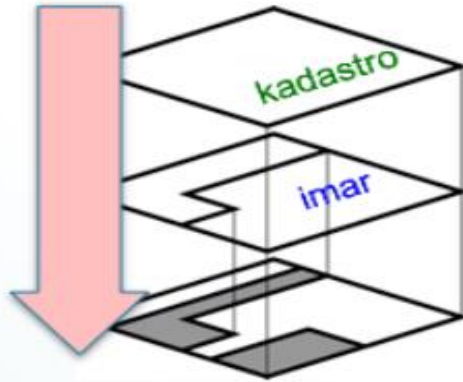
Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve **varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,**



İmar Durumu Almak İçin Gerekli Evraklar:

- İmar Durumu Başvuru Dilekçesi
- Nüfus Cüzdanı Fotokopisi
- Tapu Kaydı
- Çap (Kadastradan Alınır)

İmar Durumu



T.C. BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 1283
Tarih: 02.02.2011

Adı: V. UMUT
Soyadı: DULGER
Adres: SARSILMAZ AY VE SİLAHLARI
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İlgili: 27.01.2011 Tarih ve 1283 Sayılı Yürürlük Kararı

İmar Durumu ve inşaat şartları mer'î imar planı mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmektedir. Bu imar durumu ile yalnız proje tarzını etkiler. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
Proje ile muracaat esnasında Fen İşleri Müdürlüğü/ce tasdikli jeolojik veya kanallı proje, tapudan alınacak röperli krok, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet röperleri, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile sabaeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri eklenecektir.

*İstanbul Otopark Yönetmeliğine tabidir.
*Jeolojik ve yerleşime uygunluk haritalarında YO alanında kalmaktadır.
*İstikamet önünde kalan kısmın yola terkü yapılacaktır.

119

*Plan notları ektedir.

Mer'î İmar Planı		Sıra Yüksekliği: 21.50 m-15.50 m	İnşaat Nizamı: BİTİŞİK
Adı - Paftası:	KENTSEL İTİFAK KURUMU ARSAÇI UYGULAMA İMAR PLANI	Sıra Derinliği: KROKİ	Sıra Sahası Emsali %:
Tasdik Tarihi:	21.12.2010	Ön Bahçe Mesafesi: KROKİ	İnşaat Sahası Emsali:
Ölçeği:	1/1000	Yan Bahçe Mesafesi: KROKİ	Rol Sahası Cephe: 0
Güvenli İstikamet No:		Arka Bahçe Mesafesi: KROKİ	Saha: 0
Bulunduğu Böl. Şi:	BEYOĞLU	Kot Alınacak Nokta: YONT.	Çatı Katı Yapılabilir: Hayır
Mahalle Adı:	HACİMİ MAH.		
Caddesi/Sokak Adı:	KEMERALTI CADDESİ	a-Konut Sahasında b-Ticaret ve Konut c-Ticaret	d-Beş yıllık Programda Değildir
Katman	Pafta	Ada	Parsel
115	128	40	
İmar planında tahsis edildiği alan: TİCARET (T3)			
İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tarzını ve arsa ediliş:			
Raporör:	Adı: GENOL Soyadı: ÖZTÜRK	İmar Ruhuallı: Adı: ÖZDEN Soyadı: YUMURTACI	İmar Durumu: Adı: MEHMET ALI Soyadı: KIRGIZ
İmar ve Şehircilik Müdürü:	Adı: MEHMET Soyadı: KATIRGAN	İmar ve Şehircilik Müdürü:	Adı: MEHMET ALI Soyadı: KIRGIZ

İMAR DURUMU ÖRNEĞİ

T.C.
TRABZON BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 2013 / 6339
Konu : İmar Durumu

İsim : KARAOĞLU ZÜCCACIYE TİC.LİM.ŞİR.
Adres :
İlgili :/...../2013 Tarih ve Sayılı Yazıya Karşılıktır.



İmar durumu ve inşaat şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatı değişikliği olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında fen işleri müdürlüğünden tasdikli fosseptik ve kanal projesi, Kadastro müdürlüğünden alınacak röperli kroki harita müdürlüğünden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları icab eden yerlerden muhtelif en, boy kesitleri eklenecektir. Yerleşime uygunluk haritası ektedir. Otopark yönetmeliğinin 4. maddesine göre uygulama yapılacaktır.



- 1 Nolu parsel Ada içinde yazılan nizam ve aşağıdaki şartlarda inşaatına izin verilir.

MER'İ İMAR PLANI					Kat Adedi	: 3 KAT	İnşaat Nizamı	: BLOK
HHİPN	:				Bina Yüksekliği	: H=10.00	TAKS %	: 0.40
Tasdik tarihi:	25/12/2002 - 165				Bina Derinliği	: 0.40	KAKS %	: 1.20
Mahallesi	: KONAHLAR				Ön Bahçe Mesafesi	: 5.00	Kot Alınacak Nokta	: YÖNETMELİK GEREĞİ
Sokağı	:				Yan Bahçe Mesafesi	: 3.00		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Arka Bahçe Mesafesi			
	-	219	1	1830.239	a- İskan Sahasındadır		f- Konut Dışı Kent. Çal. Al.	
					b- Ticaret Sahasındadır		g- Sanayi Sahasındadır	
					c- Amme Hizmetine Ayrılan Sahasındadır		h- İskan Dışı Sahasındadır	
					d- Tarım Nit. Korunacak Al. sahasındadır.		i- Özel Planlama Al. Sahasındadır.	
					e- Ağaçlandırılacak Alan Sahasındadır.		j- Kentsel Dönüşüm Al. Sahasındadır.	

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

HAZIRLAYAN

KONTROL EDEN

TASDİK EDEN

Meryem YILMAZ
Makine Teknikeri
12.06.2013

Ahmet TAHMAZOĞLU
Makine Teknikeri





Uygulama imar planı 3'e ayrılmaktadır.

1. Revizyon İmar Planı:

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

2. İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

3. Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve raporuyla bir bütün olan plandır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre;

İmar planı revizyonu ve ilaveleri

MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.

MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 7. MADDESİNE GÖRE; PLANLAMANIN GENEL ESASLARI

Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.**
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.**
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.**
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.**
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.**
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.**
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.**
- g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.**

- ğ) **Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.**
- h) **Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.**
- ı) **Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.**
- i) **Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.**
- j) **Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.**
- k) **Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.**
- l) **Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde

Plan raporu

- MADDE 9 :** (1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.
- (2) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.
- (3) Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir.
- (4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.
- (5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.

Mekansal Planlarda **Gösterim (LEJAND) teknikleri**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde

- MADDE 10:** (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.
- (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.
- (3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.

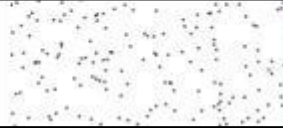
$$EK = 3$$




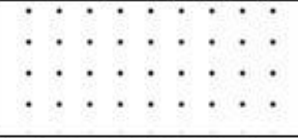

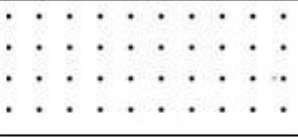


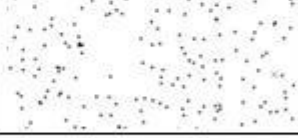





- BU GÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI
DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR






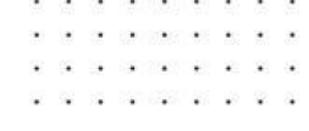

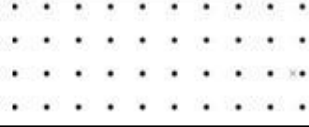
- | | |
|--|--|
| | |
|--|--|










$$E_k = 4$$







	ÇİZGİ TİPİ	SEMBOL	TARAMA	ALAN RENK KODU (RGB)
--	------------	--------	--------	----------------------



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
PARK VE YEŞİL ALAN		PARK		36/156/34

MESİRE YERİ				36/156/34
HAYVANAT BAHÇESİ				36/156/34
HİPODROM				36/156/34
MEYDAN				255/229/207
BAKİ VE SEYİR TERASI				36/156/34
KENT ORMANI				99/186/82
ARBORETUM - BOTANİK PARKI				36/156/34

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI				
SOSYAL TESİS ALANI				115/212/255
KÜLTÜREL TESİS ALANI				115/212/255
KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ				115/212/255
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI				137/205/102

AFET TEHLİKELİ ALANLAR				
YAPI YASAKLI ALAN				ŞEFFAF
TAŞKINA MARUZ ALAN				245/122/122
HEYELAN ALANI				ŞEFFAF

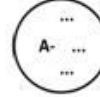
İBADET ALANLARI				
CAMİ				115/212/255
MESCİT				115/212/255
KİLİSE				115/212/255
ŞAPEL				115/212/255
SİNAGOG (HAVRA)				115/212/255

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI				
ANAOKULU ALANI		 ANA		0/143/255
İLKOKUL ALANI		 İLK		0/143/255

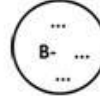
ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİVE YOĞUNLUKLARI

AYRIK DÜZEN



BİTİŞİK DÜZEN



BLOK DÜZEN



TABAN ALANI KAT SAYISI
(TAKS)



KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/
EMSAL)



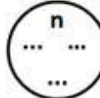
KAT ADEDİ



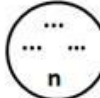
BİNA YÜKSEKLİĞİ









$$Y_{en\check{c}ok} = \dots m$$



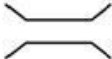


ÖN BAHÇE MESAFESİ

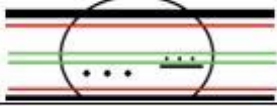



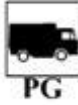
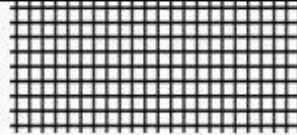


YAN BAHÇE MESAFESİ



SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				
SAĞLIK TESİSİ ALANI		 S		0/169/230
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI		 ÖZEL		0/169/230
HASTANE		 HAST		0/169/230
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ		 ASM		0/169/230

BİSİKLET PARKI				255/229/207
YAYA YOLU VE BÖLGESİ				
KÖPRÜ				
YAYA ÜST GEÇİDİ				
YAYA ALT GEÇİDİ				

ULAŞIM	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
KARAYOLLARI				
ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)				
BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU				
TAŞIT YOLU				
GENEL OTOYOL ALANI				178/178/178
TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI				255/56/0

