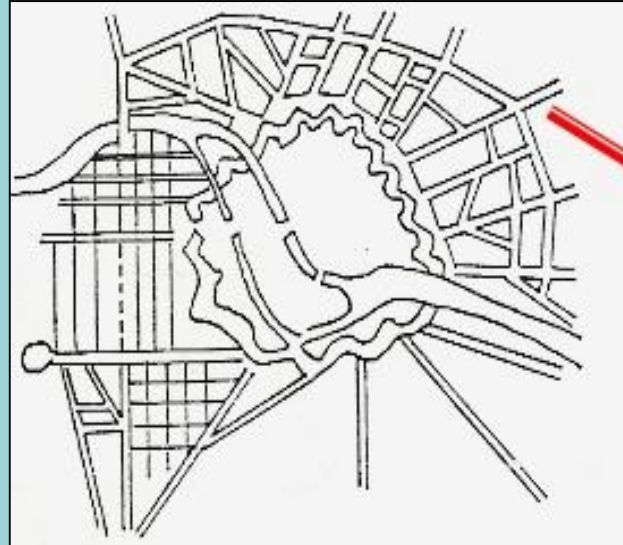
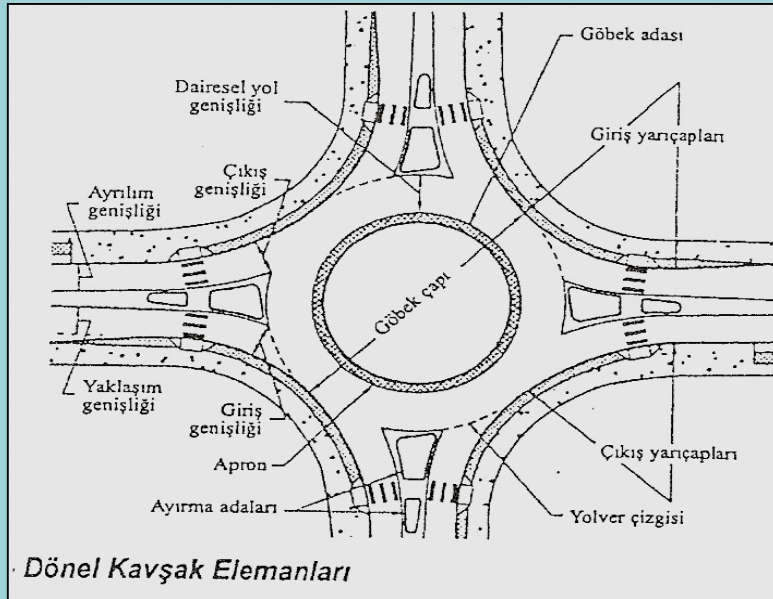


ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA dersi

Harita Mühendisliği Bölümü





03 Temmuz 2017 tarihli Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre;

Muvakkat yapı MADDE 61 – (1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanunun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve **müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir.**

(2) İmar planlarında bulunup da, plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan gayrimenkullere, **müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde muvakkat yapı izni verilebilir.**

(3) İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkânı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhibi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez.

(4) **Muvakkat yapı izni, ilgili idare encümeni kararıyla verilir.**

(5) Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

(6) Muvakkat yapı izinleri **en fazla 10 yıllık süre için verilir.** Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar.

(7) Muvakkat yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre **hangi maksatla kullanılabileceği ilgili idare encümenince tayin ve tespit olunur.**

(8) Yapı izni verilmeden önce; ilgili idare encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, **tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir.** Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden itibaren başlar.

(9) Yapı sahibince, muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmeden muvakkat yapı izni düzenlenmez.

(10) Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(11) İmar planı ile kapanan yollarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır.

(13) **Muvakkat yapılar tabii zeminden kotlandırılır.**

(14) **Muvakkat yapılarda bodrum kat düzenlenemez.**

(15) İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı yapılmasına izin verilmez.

(16) **Muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²'den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz.**

(17) Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir.

Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

SAĞLIKLI KENTLEŞME NASIL OLUR?

İmar planlarının yapılması için bir takım verilere gereksinim duyulmaktadır. Bir kaç aşamadan geçilmelidir.

1. BİLGİLENDİRME AŞAMASI:

Tarihsel, mali, teknik, fiziksel, sosyal, hukuk, estetik yönden araştırma, tesbit, yazılı, çizili belgeler, haritalar, fotoğraflar, anketler toplanır. Bilgi derlemede amaç hedeflere göre bilgi toplanmasıdır. Örneğin ulaşım yönelik planlama yapılacaksa ulaşım anketleri yapılır.

2. ÇEVRESEL VERİLER:

Fiziksel çevre (doğal ve yapay), jeolojik, topoğrafik, toprak, su, bitki ve hayvan türleri, v.b.

Örneğin jeolojik veriler: deprem bölgesi veya bataklık oluşu planlamayı etkiler

Topoğrafik veriler: kanalizasyon ve yol için ğim çok önemli bir faktördür.

Su kaynakları: baraj etrafına yerleşim planlaması yapılmaması gibi.

Toplumsal veriler: nüfus yoğunluğu planlamayı etkileyen başlıca faktörlerdendir.

PLANLAMADA İKLİMİN ÖNEMİ

- Rüzgar hızı eğim derecesine bağlı olarak değişir. Örneğin, yamaç yukarı esen rüzgarın hızı %6-20 eğimli arazide düz araziye göre %50-60 fazladır. Yamaç aşağı esen rüzgar hızı ise aynı eğimde, düz araziye göre %10-30 daha azdır (Simpson, Prudy, 1984). Ayrıca, eğimli arazilerde yamacın üst ve alt kotları arasındaki ısı farkı ısınan havanın gün boyu yamaç yukarı, soğuk havanın ise yamaç aşağı hareketini sağlar. Soğuk rüzgarın önündeki doğal ya da yapay engeller baraj etkisi yaparak soğuk bölgelerin oluşmasına neden olur. Planlamada arazi kullanım kararları verilirken mevcut soğuk bölgelerin aktif kullanıma (spor ve oyun alanları, konut, eğitim, ulaşım, vb.) açılmaması ve yapay yolla soğuk bölge oluşumunun engellenmesine¹ dikkat edilmesi gerekir.

- Gece soğuyan ve yoğunluğu artan hava, yamaçlardan aşağılara doğru gittikçe artan bir hızla akarak serin ve bağıl nemi yüksek havayı (Özdeniz, 1984) vadi tabanına biriktirir. Eğer vadide doğal ya da yapay engellerden oluşan bir çanak bulunursa, soğuk hava tabanda uzun süre hareketsiz kalır ki bu durum sis ve duman çökmesine neden olur. Çanaktaki yapılaşma yoğunluğu yüksek ise hava hareketi engelleneceğinden kentte/kent bölgelerinde çevre sorunları doğabilir/artabilir.

Kent morfolojisinin doğal verilerle uyumsuzluğunun yarattığı sorunlara Ankara'nın hava kirliliği bir örnektir. Kentin yapılaşma yoğunluğu, Ankara'nın içinde yer aldığı çanağın taşıma kapasitesini aştığından, doğal havalanma kanalları (vadiler, drenaj kanalları, vb.) büyük ölçüde yok edildiğinden (Altaban, 1986) hava kirliliği kentte uzun yıllar ciddi sorun oluşturmuştur. Bu konudaki olumlu örneklerden bekli de ilki Varşova planlamasıdır; kent planında doğal havalanma aksları, ya aktif ve pasif yeşil alan kullanıma ayrılmış ya da az yoğun yapılaşmaya açılarak rüzgar önünde engel yaratılmamıştır (Bkz. Şekil 1)(Ostrowski, 1973).

Günümüzde, özellikle 1990'lı yıllardan başlayarak planlamanın iklim çalışmalarına verdiği önem artmaya başlamıştır. Özellikle Batı Avrupa ülkelerinde planlamaya rehber olmak üzere kentlerin ve gelişme alanlarının iklim haritaları çıkarılmaktadır. Temel amaç; yerleşim alanında havalanma kanallarını korumak ve iyileştirmek, havalanma kanallarının birbiriyle ilişkisini kurmak, rüzgarın neden olacağı afet riskini azaltmak, serin/temiz havanın taşınmasını sağlamak, duyarlı alanlarda hava kirliliğini azaltmak, ısı yüklenmesini önlemek, donun ve soğuğun olumsuz etkisini azaltmaktır. Haritalarda iklimsel açıdan yerleşilebilecek ve sakıncalı alanların belirlenmekte, arazi kullanımı konusunda öneriler/uyarılar getirilmektedir (Baykan, 2002).

¹ Yamaç alanlarda, eğime paralel yerleşmiş sürekli ve yüksek yapılar rüzgar perdesi görevi üstlenirler. Perde önünde istenmeyen mikro iklimatik oluşumlar meydana gelebilir. Bu neden olunabilir yapılanma koşuluna karar verilirken rüzgarın yapı ve çevresinde yarattığı olumsuz etkileri azaltmak olanaklıdır; ya yapılar rüzgarın doğal akışına uyacak biçimde düzenlenerek kamusal alanlara korunak sağlanır, ya da yapay olarak, ağaç, duvar, çit, zemin formunu değiştirme (yapay tepe oluşturma gibi) gibi yöntemlerle korunaklar düzenlenir. Doğal elemanlarla perdeleme daha geniş alan kullanımı gerektirdiğinden yapılaşma yoğunluğunu düşürürken, yapay elemanlarla perdelemede perde önünde istenmeyen etkiler oluşabilmektedir.

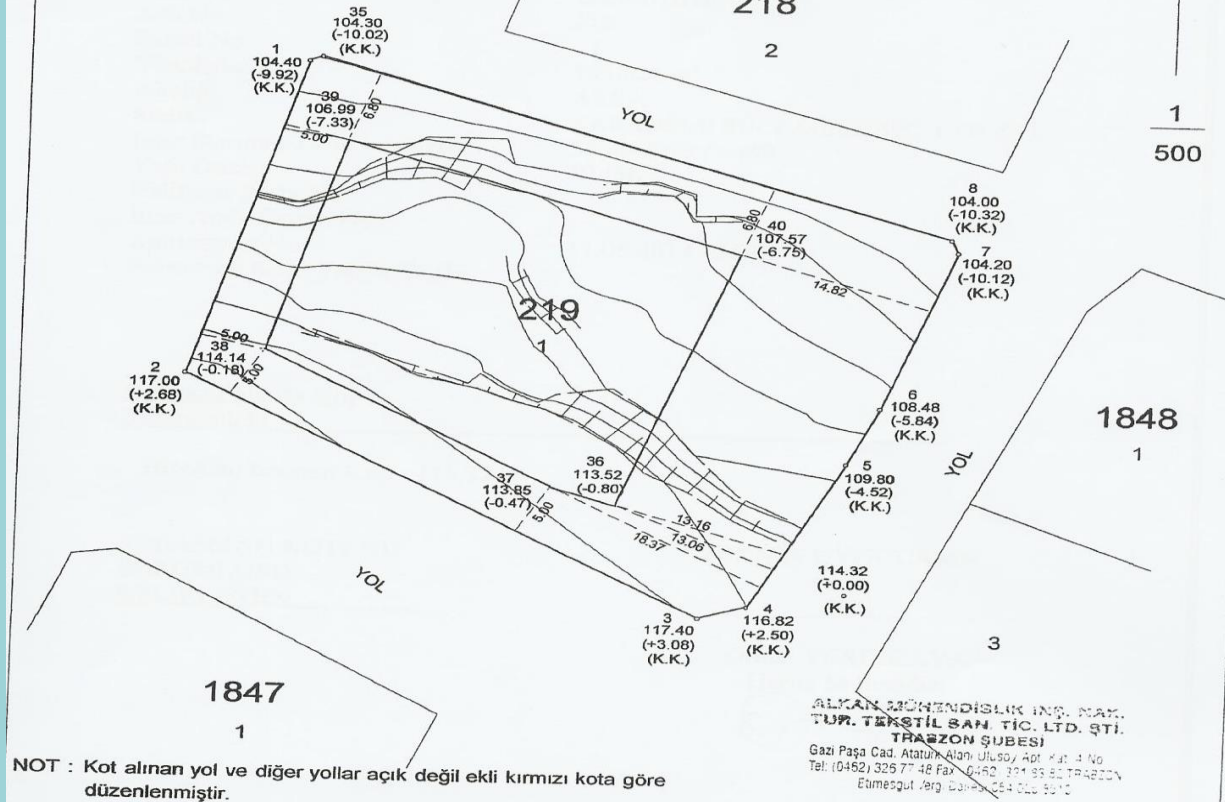
PLANLAMADA TOPOĞRAFYANIN ÖNEMİ

Arazinin estetik açıdan değerlendirilmesi, farklı uzaklıklardan çeşitli nokta ve akslardan nasıl algılandığının kent veya kent alt birimlerine kişilik katacak olumlu nitelikli topoğrafik özelliklerin neler olduğunun nerelerde yer aldığının bilinmesi planlamanın tasarım boyutu açısından vazgeçilmezdir. Yerleşilecek arazinin eğimi; yapılaşma maliyetini (yapı-+altyapı maliyeti) etkilediği, yerleşmede bazı teknik altyapı sorunları doğurduğu, doğal hava hareketlerini değiştirdiği ve mikro klima sağladığı için önemlidir.

Genelde yapılaşma maliyeti en düşük araziler, eğimi %10'dan az olan arazilerdir. Arazi eğimi arttıkça teknik nedenlerle, özellikle yol ve kanal yapım maliyetleri artmaktadır. Örneğin (Simpson, 1983) bir çalışmaya göre %20 eğimli bir arazideki yol ve kanal yapım maliyeti %5 eğimli arazidekine göre sırasıyla 1,5 ve 2 kat fazla olmaktadır. Konut yerleşimleri açısından %20'den az eğimli araziler sourn teşkil etmez. %21-30 eğimli arazilerde atık suyun uzaklaştırılması, temiz su temini, v.b. Konular çözülebilir, ancak teknik sorunlarla karşılaşılabilir. Arazide teraslama tedbirleri gerekebilir. %31-40 eğimli arazilerde gerek mimari gerekse çevre düzeyinde özel çözümlere gidilerek arazi kullanılabilse de teknik altyapının maliyeti çok yüksektir. %41 den büyük eğimli araziler ise ekonomik olarak yerleşmeye uygun yerler değildir.

PLANKOTE

İL	TRABZON
İLÇE	MERKEZ
MAH. / KÖY	KONAKLAR
ADA NO	219
PARSEL NO	1
SAYI	M.61.0 TRA.0.13/ 3817
KONU	KOT - KESİT



ALKAN MÜHENDİSLİK İNŞ. MAK.
TÜR. TEKSTİL SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
TRABZON ŞUBESİ
Gazi Paşa Cad. Atatürk Alanı Ulusoy Apt. Kat: 4 No
Tel: (0462) 325 77 48 Fax: (0462) 321 85 80 TRABZON
Etilmesgut Yorg. Dairesi: 664 000 5010

KONTROL EDEN	ONAYLAYAN	DÜZENLEYEN
TARİH 22.03.2013 ADI VE SOYADI ÖN VANI	Ahmet İSHAK Hrt. Teknikeri	Orhan YERLİKAYA Harita Mühendisi Oda Sicil No: 6222
TARİH ADI VE SOYADI ÖN VANI	İSKENDER Harita Mühendisi	

MAKBUZ NO 3907508
İNŞAAT TABAN ALANI : 735.09 m²

KENTLERDE NERELERE YERLEŞİLMEZ?

- Zemin kalitesi uygun olmayan Jeolojik sakıncalı yerlere, (heyelan riski olan, fay hattı üzerinde bulunan, kaygan zeminler)
- Genellikle %20'ye kadar olan eğimde yerleşme düşünülebilir. %20 ile %40 eğimli yerlerde ise özel düzenlemeler ile yapılaşma düşünülebilir. Topoğrafik yapısı itibarı ile arazinin eğimi %40'dan fazla olan yerlerde yerleşim yapılması uygun değildir, eğim %50'yi geçtiğinde erozyondan korunma önem kazanır.
- Vadi tabanı, dere yatağı gibi su baskınına açık yerlere yerleşilmesi uygun değildir,
- Nemin, rutubetin, hava kirliliğinin yoğunlaştığı ve biriktiği yerler, v.b.

YOĞUNLUK KAVRAMI:

Bir hektara düşen nüfus.

BRÜT YOĞUNLUK:

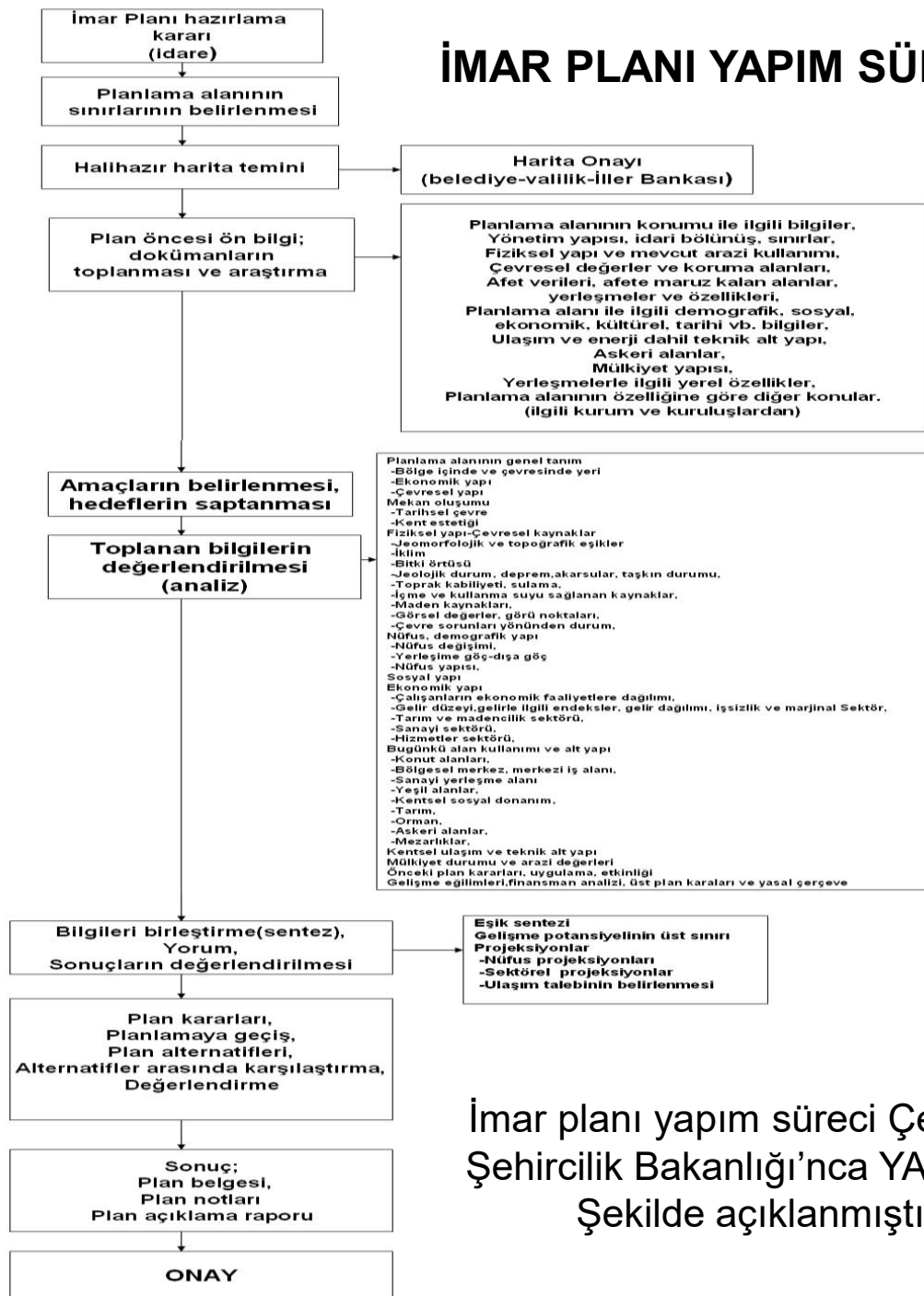
Kentin ölçeğine göre kentin planlama sahasının tamamına düşen nüfus. (yeşil alan, donatı, hepsini içine alır)

NET YOĞUNLUK:

Yeşil alanlar, donatılar dışarıda kalacak şekilde sadece konut alanlarının yoğunluğudur.



İMAR PLANI YAPIM SÜRECİ



İmar planı yapım süreci Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca YANDAKİ Şekilde açıklanmıştır