



22.08.2014

**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA**

Konu : Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hk görüşlerimiz,

Bakanlığınızın yürütümünden sorumlu olduğu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nden 14.06.2014 tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazete de yayımlanması ile haberdar olunmuştur.

Yönetmeliğin hazırlık sürecinde sektörün önde gelen inşaat ve konut firmalarından oluşan derneklerimizden bir görüş talep edilmemiş olmasına rağmen Yönetmeliğin yayımından sonra da olsa bazı konuları görüşlerinize sunmak isteriz.

1) Öncelikli olarak ülkemizin bu yönde bir düzenlemeye ihtiyacı olduğu ve bu yönetmelik ile bu eksikliğin giderilmesine yönelik olarak önemli bir adım atıldığını belirtmek isteriz.

Yönetmelikle planların yapımına, çeşitleri ve kademelenmesine yönelik detaylı tanımlamaların getirilmesi, mekânsal kullanım tanım ve esaslarının belirlenmesi, Koruma Amaçlı İmar Planlarına, Bütünleşik Kıyı Alanları Planlarına ve özellikle Kentsel Tasarım Projelerine Dair esasların ayrı bir başlık altında ve teferruatlı olarak düzenlenmesi önemli ve faydalı bir iyileştirme olarak değerlendirilmiştir.

2) Nüfusa göre ayrılacak donatı büyüklüklerinin/metrekarelerinin uluslararası standartlara göre belirlenmesinin yerinde bir düzenleme olduğu düşünülmektedir.

3) Yönetmelik'te mekânsal plan tanım ve esasları açık olarak tarif edilmiş ise de plan yapma ve onama yetkilerinin aynı netlikte algılanmadığı tarafımızca görülmektedir. Yönetmeliğin 35/1 Maddesi doğrultusunda her tür ve ölçekteki mekânsal planların (mekânsal plan kademesi içinde mekânsal strateji planlarının da olması nedeniyle) belediye veya il özel idarelerince onaylanacağı ve Bakanlığın izleme ve inceleme işlerini yürüteceği düzenlemesi nedeniyle, 32. Madde ile de bir tenakuz oluşturabileceği görüşüyle, plan yapma ve onama yetkilerinin daha açık ifade edilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

4) Planların izlenmesi ve incelenmesi başlıklı 35/4 maddesi; Bakanlıkça, planlarda usul, şekil, üst ölçekli planlar ve Bakanlıkça yayımlanan yönetmelik hükümlerine aykırılık tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili İdarelerin bilgilendirileceğini düzenlemiştir. Planlar kesinleştikten sonra İdareler tarafından Bakanlığa iletileceğinden bu süreç sonrasında Bakanlık tarafından incelemenin yapılacağı anlaşılmaktadır. Bu durumda kesinleşmiş planlara göre hareket eden vatandaş ve yatırımcılar açısından risk teşkil edecektir. Bakanlıkça yapılacak inceleme üzerine bu bildirim yapıldığında bu plana göre yapılmış veya yapılmakta olan uygulamaların müktesep hak oluşturup oluşturmayacağına ilişkin herhangi bir açıklama yer

almamıştır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2. Maddesi'nin ek fıkrasında açıklanan üst ölçekli planlara uygunluk sağlanması için tanınan 18 aylık süre içinde meri plana göre uygulamanın devam etme hakkı sadece yönetmeliğe aykırı bir durumla karşılaşıldığında da geçerli olup olmayacağı konusu yoruma açık bırakılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nden önce onaylanmış planlarda, üst ölçekli planlarla hiçbir uygunsuzluğun olmadığı durumlarda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre aykırılık bulunması halinde, Bakanlıkça aykırılığın giderilmesinin ilgili İdareye bildirilmesi prosedürünün işletilecek olup olmadığı tereddüt yaratmaktadır.

5) Bu yönetmelik kapsamında, Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar, Bütünleşik Kıyı Alanları Planlarına Dair Esaslar, Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslarında yer alması planlama sürecinin bütünlüğü açısından olumlu görülmüş olmakla birlikte, 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalarında özellikleri dolayısıyla , imar planı esaslarına dair ilke ve detayları içermemiş olmasının nedeni anlaşılamamıştır. Ülkemiz açısından son derece önemli olan yapı stokunun iyileştirilmesi can ve mal güvenliğinin sağlanmasına yönelik 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar açısından da kendine has esasların belirlenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

6) Planların hazırlanmasında kurum ve kuruluşların görüşünün alınması yanında ilgili tarafların görüşlerini almak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme yapılmasının esas olduğunun ifade edilmesi önemli bir değişiklik olup kurum görüşleri dışında vatandaş görüşlerinin alınmasının planlama sürecinin kısılmasına veya planların iptal edilmesinin önüne geçmeyeceği düşünülmektedir.

7) İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayılmış olup bu oranın %50 olarak düzeltilmesi faydalı olacaktır. Kaldı ki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde bu oran %20 olarak düzenlenmiş olup her iki yönetmelik arasında bir farklılık olduğu ve bu farklılığın uygulamada karmaşa yaratacağı düşünülmektedir.

Saygılarımızla,

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Faruk ÇELİK
KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı

Nazmi DURBAKAYIM
İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı