

Yönetim planı nedir ?

Nüfusu 10.000'i aşan belediyeler ile nüfusu daha az olduğu halde il merkezi olan veya gelecekte imar işleri bakımından plana gereksinimi bulunduğu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca saptanan belediyelerin " imar yasası" uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları fiziksel plandır.

İmar planları, "nazım planı" ve "uygulama planı" olmak üzere iki türdür.

Nazım imar planı nedir?

Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine

kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarını gelişme yön ve büyüklükleri

ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan ve genelde 1/25.000 ölçekli planlardır.

Başka bir deyişle "Kentın gelecekte alacağı biçimi gösteren plandır" denilebilir.

Uygulama imar planı nedir?

Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren 1/1000 ölçekli plandır.

İmar planı vatandaş tarafından nasıl görülür ve itiraz edilir?

Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylayarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca, belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları, belediye meclisi inceleyerek on beş gün içinde kesin karara bağlar.

İmar adası ve imar parseli nedir?

Çevresi yollarla sınırlanmış ve çoğu parsellere bölünmüş arsa ile böyle bir arsayı kaplayan yapılar takımına "ada", imar planındaki esaslara göre meydana gelen haline de "imar adası" denir.

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekline de imar parseli denir.

İfraz ve tevhid nasıl yapılır?

İfraz : ayırma, parselleme, parselasyon,

Tevhid: iki veya daha fazla sayıda parseli tek bir parsel halinde birleştirme.

İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayri menkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz ve tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

18. Madde uygulaması ne demektir?

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazları ile, kamu kuruluşlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar

planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaları düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beşini geçemez.

Parselasyon işlemi nasıl yapılır?

İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sora yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hükümler uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Parselasyon işlemi; ilgili belediyeler ya da belediyeler tarafından özel bir kuruluşa yaptırılabilirler

Müçavir alan nedir?

Kentin, belediyelerin gelişmesi bakımından gerekli görülen alandır.(Komşu alan)

Müçavir alan sınırları belediye meclisi ile İl İdare Kurulu kararına dayanarak vilayetlerce bakanlığa gönderilir.Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek onamaya veya değiştirmek üzere iadeye yetkilidir. Müçavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Müçavir alandan çıkarılmada aynı yöntem tabidir. Bakanlık (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) gerekli gördüğü hallerde müçavir alana alma ve çıkarma konusunda kendiliğinden karar verebilir.

Belediye ve müçavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda inşaat yapmak için nereye başvurulur?

Söz konusu alan belediye sınırları dahilinde ise belediyesine, değilse Valiliğe (İl İmar Müdürlüğü'ne)

İmar planı olmayan köy ve mezralarda ise yapı sahibinin köyün nüfusuna kayıtlı olması ve köy ihtiyar heyetinden izin alması gerekmektedir. (konut, tarım, hayvancılık amaçlı yapılar, köy odaları, camii, köy ortak yapıları için geçerlidir.)

T.A.K.S ve K.A.K.S nedir?

T.A.K.S: İmar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı o imar adasındaki imar parselinde yapılacak inşaatın toprak üzerinde kaplayacağı en büyük bina sahasını gösterir. Azami bina sahası imar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı ile belirtilmiş miktardan büyük olamaz.

Örnek : 0.20 — TAKS

0.80 — KAKS

K.A.K.S. : İmar planı üzerinde yazılı kat alanı kat sayısı, o imar adasındaki imar parselinde yapılacak binanın inşaat alanları toplamını gösterir. Bina inşaat alanı imar planı üzerinde yazılı kat alanı katsayısı ile belirtilmiş miktardan fazla olamaz.

K.A.K.S'a kısaca "inşaat emsali" veya inşaat yoğunluğu" da denir.

Bazı belediye sınırları içinde (Örn:Antalya) belirtilen TAKS / KAKS terim tanımları meclis kararlarıyla farklı uygulanmaktadır.

Bu meclis kararları İmar planında belirtilen yapı durum ve koşullarına yani imar yasa ve yönetmeliklerine aykırı olup, kentin yoğun yapılaşmasına önemli etken olmaktadır.

İmar plan lejantlarında (Plan Notlarında) yer alan bu meclis kararlarıyla sürdürülen

uygulamaya göre ;

İnşaat sahası : “Bodrum katlarda yapılan imalat ve bölümler (Subasmanı kotu 2.50 metre olup, 1. bodrum kat olarak adlandırılmakta ve işyeri veya mesken olarak kullanılmasına izin verilmektedir.) Zemin ve normal katlardaki açık ve kapalı çıkmalar ile ışıklıklar ve hava bacaları ve her katta 16 m² ve daha fazla kullanılan merdiven ve asansör boşluğunda maksimum 16 m²'nin ; 16 m²'sinin altında kullanılan merdiven ve asansör boşluğunda ise kullanılan alan kadar sahanın inşaat alanı dışında bırakılması ve bütün katlarda iskanı mümkün olan sahalar toplamıdır” şeklinde tanımlanmış ve kentsel yapılaşma bu esasa göre sürdürülmektedir.

Ruhsat alma şartları nelerdir?

Yapı ruhsatiyesi almak için yapı sahipleri veya yasal vekilleri dilekçe ile belediye ve valiliklere müracaat etmelidir. Dilekçeye sadece; tapu veya tapu kayıt sureti (müracaattan en fazla bir ay önce alınmış), imar çapı (müracaattan en fazla bir yıl önce alınmış), röperli veya yoksa ebatlı kroki ,mimari projesi statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, ısı yalıtım raporu, numarataj krokisi, Belediye Gelirler Müdürlüğü emlakları eklenmesi gereklidir. Gerekli harçlar yatırılarak inşaat ruhsat servisinden inşaat ruhsatı alınır. Ruhsat müddeti alındığı tarihten itibaren iki yıldır. İki yıl içinde başlanmayan inşaatlar için ruhsat yenilenmesine gidilir. Ruhsat alan

bina beş yıl içinde bitirilemezse yine ruhsat alınır. Bu durumda müktesep haklar saklıdır. (Yeni harç alınmaz).

Binalara genel iskan nasıl alınır?

Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten, 27.maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamının veya kısmen kullanılabilmesi için ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Binanın fenni mesulü ve proje mükellefinden bitim belgesi, sivil savunmadan uygunluk yazısı, SSK'dan borcu olmadığına dair belge alındıktan sonra tüm belgeler iskan servisinde toplanır. Ve iskan ruhsatı verilir. Ancak iskan ruhsatı alınabilmesi için yapının gerek bağımsız bölümlerinin, gerekse ortak kullanım alanlarının projeye uygun olarak tamamlanmış olması gerekir.

Brüt ve net inşaat alanları nasıl hesaplanır?

Net alan, konut içerisinde duvarların arasında kalan temiz alandır.

Brüt alan, bağımsız bölümün duvarlar dahil alanı ile ortak alanların bağımsız bölüm başına düşen miktarı kadar, o bağımsız bölüme ilave edilmesiyle oluşan alandır. Bağımsız bölüm örneğin (balkonlar dahil) 100 m² ise brüt alan yaklaşık 118 m²dir.

Su basman kodu nedir, kimler tarafından belirlenir?

Binanın oturduğu tabii zeminden itibaren zemin kata kadar olan şakuli mesafedir. Su basman kotu parselin cephe aldığı yolun trotuar üst kotuna göre (kırmızı kot) belirlenir. Belediyenin su basman seviyesindeki yetkililerce yerinde tespit edilir.

Hidrofor, asansör, yangın merdiveni hangi binalarda zorunludur ?

Dört kat dahil olmak üzere dört kattan fazla katlı binalarda su deposu ve hidrofor bulundurulması zorunludur. Yüksekliği 17 metreyi geçen ve beşten fazla katı bulunan binalarda zemin kattan son kata kadar T.S.E. yönetmeliğinin şartlarına uygun asansör yapılması zorunludur.

Yangın merdivenleri on kat veya daha fazla katlı binalarda bir genel merdiven, 20'den fazla konutun faydalandığı binalarda ise yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Numarataj belgesi nasıl alınır?

Bir dilekçe ile numarataj servisine başvurulur. Bu dilekçede binanın bulunduğu il, ilçe, mahalle belirtilir. Varsa ada, parsel ve sokak ismi de belirtilir. Bu dilekçeye ek olarak bağımsız bölümler krokisi düzenlenir. Ve bu krokide bağımsız bölümlerin mesken mi, işyeri mi olduğu yazılır. Numarataj harcı ilgili vezneye yatırılarak, numarataj belgesi alınır.

A) Yeni hiç kullanılmamış taşınmazda :

Eğer sahip olduğunuz ya da kullanacağınız taşınmaz bir anataşınmazın bağımsız bölümlerinden biri ise ;

- İskan ruhsatına,
- Bağımsız bölüm elektrik projesine,
- İş bitim- işe başlama belgesine (binayı yapan müteahhitten ya da müteahhidin elektrik mühendisinden temin edilecektir)
- Numarataj belgesine ihtiyaç duyulacaktır.

Bu belgeler tamamlandıktan sonra bağlı olunan yetkili TEDAŞ Müessese Müdürlüğüne bir dilekçe ile müracaat edilmelidir. Dilekçe ekinde belirtilen standart belgelere ek olarak nüfus cüzdanı fotokopisi, taşınmaz maliki iseniz tapu fotokopisini, kiracı iseniz kira sözleşmesini eklemeniz gerekmektedir.

Bu gruba dahil olacak abonelik taleplerinde enerji kullanıcısı olarak dikkat edilmesi gereken en önemli nokta; taşınmazda enerji bulunsa bile abone olmadan enerji kullanılmaması, hatta taşınmaza yerleşilmemesidir. Aksi hareketiniz sonucunda Elektrik Tarifeleri Yönetmeliği düzenlemeleri gereği aleyhinize kaçak enerji kullanımı işlemi yapılacak ve yüksek meblağda kullanılmamış enerji bedeli ödemek zorunda kalacaksınız.

Eğer sahip olduğunuz ya da kullanıcı olduğunuz taşınmaz anataşınmaza bağlı olmayan tek bir taşınmaz ise yine aynı yöntemler ile elektrik aboneliği olmanız gerekmektedir.

B) Kullanılmış taşınmazda mevcut aboneliği devir alma işlemi :

Sizden önce başkaları tarafından kullanılmış bir taşınmazı satın alacağınız ya da kiracı olarak kullanacağınız zaman mutlaka elektrik aboneliği standart prosedür (A'da açıklandığı gibi) doğrultusunda üstünüze devir alınız Taşınmazın kullanımını bırakırken de adınıza olan elektrik aboneliği iptal ettiriniz.

Bu tip aboneliği devir alacağınız zaman dikkat etmeniz gereken en önemli nokta bir önceki enerji kullanıcısının borçlarıdır. Sizden önceki taşınmaz kullanıcısının borçları hakkında yeterli ve net bilgi alabilmek için bağlı olduğunuz Tedaş Bölge Müdürlüğü'nün Muhasebe Müdürlüğü, Müşteriler Müdürlüğü (Kaçak Takip Servisi) ve Hukuk Müşavirliğine abone numarası veya sayaç numarası ile müracaat edilmelidir. Bu bilgileri, aboneliği devir talebinizden ve taşınmazla ilgili yasal ilişki kurmadan önce yapmanızda yarar vardır. Bu tip borçlardan yönetmelik gereği sorumluluğunuz yoktur.

C) Aboneliği taleplerinde talepçiden istenecek ücretler nelerdir?

Eğer yeni bir taşınmazda aboneliği talebinde bulunacaksanız; sizden iki tür ücret talep edilecektir. Her abone tesisinde TEDAŞ tarafından müracaatçıdan depozit bedeli adı altında her yıl Tarife Yönetmeliğince belirlenen sabit bir tutar talep edilir. Bu ilk kalemdir. Ayrıca tesise iştirak bedeli olarak adlandırılan bir ücret daha vardır ki bu ücret taşınmazla ilgili bir kalem olduğu için kiracı konumunda olan kullanıcıların taşınmaz sahiplerinden bu ücreti alarak TEDAŞ'a yatırmaları daha doğru olur.

Eğer daha önce kullanılmış bir taşınmazdaki aboneliği devir alacak iseniz ödemeniz gereken sadece depozit bedelidir.

Kat mülkiyeti, kat irtifakı nedir?

Bir ya da daha çok kişinin, bir yapının belirli bir bölümüne sahip olmasına kat mülkiyeti denir. Diğer bir deyişle, kat mülkiyeti tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayri menkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakkıdır.

Kat irtifakı ise, yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya ortak malikleri tarafından, kurulan kullanma hakkıdır.

Kat mülkiyeti ve kat irtifakı ile düzenlemeler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile getirilmiştir.