

KIYI ALANLARINDA PLANLAMA





YÖNETMELİKLERDE İMAR PLANI TÜRLERİ



İmar Planı Nedir?

- Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla yapılan planlardır.
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat uyarınca belediyeler ve diğer yetkili idari kurum ve kuruluşlar tarafından yürütülecek olan imar uygulamalarına konu olacak yerlere ilişkin olarak detaylı bilgiler içeren plan ve haritalara verilen isimdir. İmar planı, imar uygulamasının somut bir şekilde temellendirilmesini sağlamakla birlikte, geleceğe dönük olarak imar planına konu edilen konuma, imar hukuku ve imar uygulamasına ilişkin olarak yürütülecek olan sürecin de bir nevi yol haritasını çizmektedir.
- İmar Kanununun 8. maddesi d bendinde;
Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. ... 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 uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir.
- [Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği](#), uygulamada "imar planları" olarak adlandırılan bu planların genel hatlarının belirlenmesi hususunda yol gösterici olmaktadır.



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinin, 1. fıkrasının h, i ve k bentlerine göre kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekansal planlar, sırasıyla aŖaĐıdaki hiyerarŖi ile dikkate alınır:

- Mekansal Strateji Planı
- Çevre Düzeni Planı
- Nazım İmar Planı
- Uygulama İmar Planı

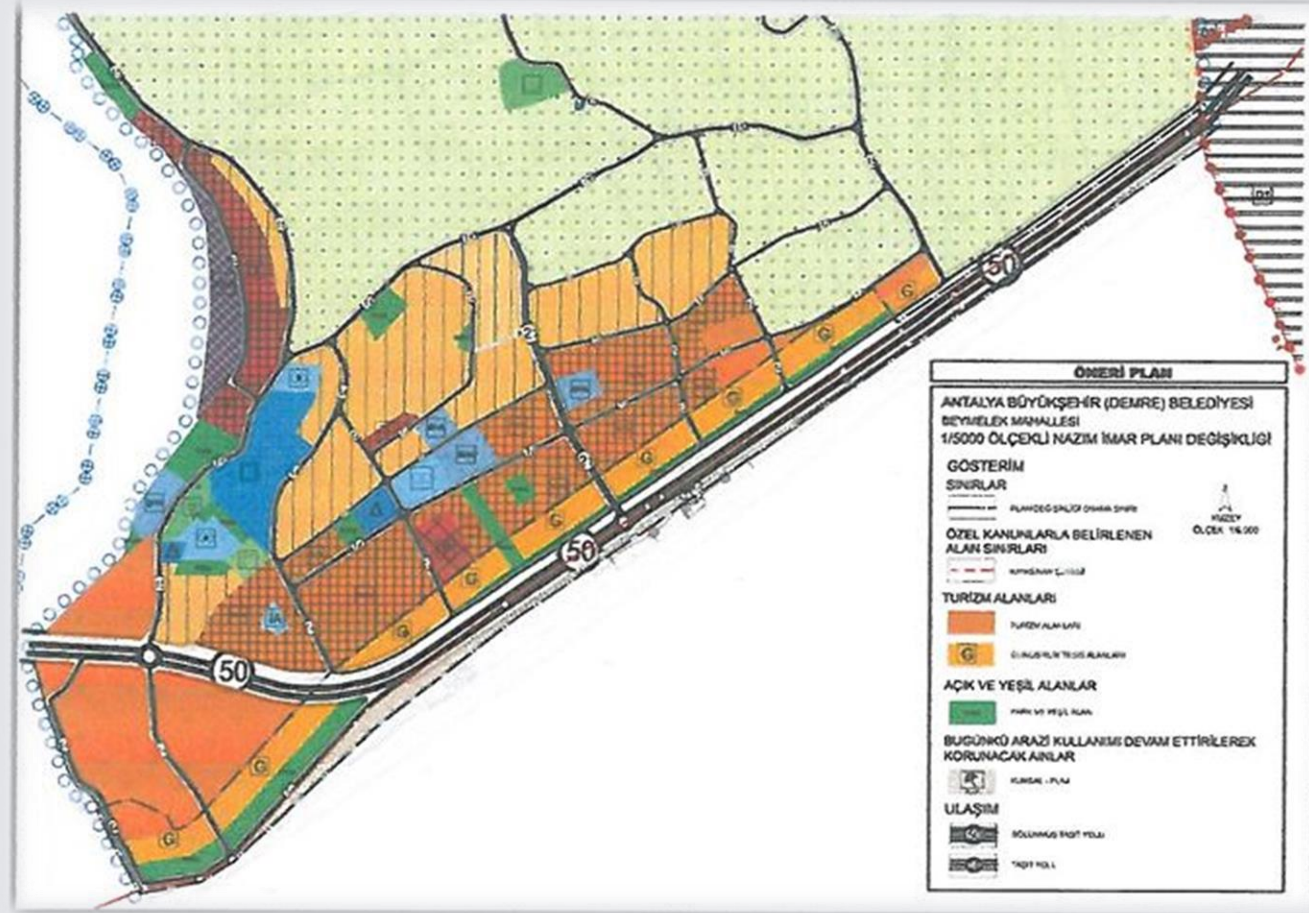
Bunların yanında bir de dolaylı olarak imar uygulamasının amacına hizmet eden diğer planlar da söz konusudur. Bunlar:

- BütünleŖik kıyı alanları planı
- Eylem planı
- Kentsel tasarım projesi
- Koruma amaçlı imar planı
- Islah imar planı
- Mevzi imar planı
- UlaŖım ana planı
- Uzun devreli gelişme planı

Ŗeklinde sayılabilir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

- 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 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,






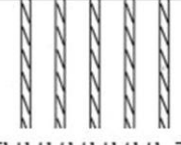








- Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak hazırlanan plandır.


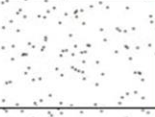








Uygulama İmar Planında;

- yapılaşmaya ilişkin yapı adaları,
- 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 gösterilir. Varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planlardır.

Gösterim (lejand) teknikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 10. maddesinde açıklanmıştır.

- Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.
- 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.
- 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.

DOLFEN/PLATFORM	 P		204/204/204
LİMAN	 L		204/204/204
TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ	 TİB		204/204/204
KIYI KORUMA YAPILARI	 KKY		204/204/204
DENİZ İNİŞ RAMPASI			204/204/204

PARK VE YEŞİL ALAN	PARK		36/156/34
PASİF YEŞİL ALAN			99/186/82
REKREASYON ALANI			36/156/34
FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI			36/156/34
KENT ORMANI			99/186/82
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			99/186/82

Lejantlar ile ilgili Yönetmeliklerde bulunan tanımlar karşılaştırıldığında;

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımı olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde gösterimde yer almayan tanımlara da rastlanmaktadır.

Bunlar;

- Yat Çekek Yeri,
- Tonoz Sistemleri,
- Rekreatif Amaçlı İskeleler.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki lejantta bulunan gösterimlerin tanım olarak Yönetmeliklerde bulunmadığı görölmektedir.

Bunlar;

- İskele
- Kıyı Koruma Yapısı
- Konteyner Limanı
- Ro-Ro Limanı
- Gemi Söküm Yeri
- Menfez
- Mahmuz
- Rihtım
- Dolfen/Platform olarak karşımıza çıkmaktadır.



KONTEYNER LİMANI		RO	130/130/130
KRUVAZİYER LİMAN		KR	130/130/130
RO RO LİMANI		RR	130/130/130
YAT LİMANI		YAT	130/130/130
BALIKÇI BARINAĞI		BB	204/204/204
İSKELE			204/204/204
TEKNE İMAL VE ÇEKEK YERİ		ÇY	178/178/178
DENİZ İNİŞ RAMPASI			204/204/204


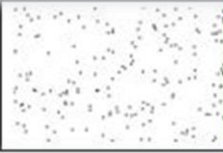


GEMİ SÖKÜM YERİ		GS	204/204/204
MENFEZ		ME	204/204/204
MAHMUZ		MA	204/204/204
RIHTIM		R	204/204/204
BARINAK		B	204/204/204
DOLFEN/PLATFORM		P	204/204/204
LİMAN		L	204/204/204
TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ		TİB	204/204/204
KIYI KORUMA YAPILARI		KKY	204/204/204

- Kıyıda alanlarında planlarda en sık karşılaştığımız çelişki Rekreasyon Alanı- Rekreatif Alanı arasında olmaktadır.
- Kıyıda Kanunu ve Kıyıda Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Rekreasyon Alanına dair herhangi bir tanım bulunmamaktadır. Bu yönetmelikler de söz konusu alanlar için Rekreatif Alan tanımını kullanmıştır.
- Kıyıda Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğinin 4. maddesinde Rekreatif Alan tanımı "Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyıda yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır. "

olarak açıklanmış olup, aynı Yönetmeliğinin 13. maddesinde kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile yapılabilecek yapı ve tesislere açıklanmış olup (e) bendinde "Yaya, yürüyüş ve bisiklet yolları, park, çocuk bahçesi, oyun alanları, açık spor alanları, meydan, tematik bahçeler gibi açık alan kullanımları ile toplam emsali alanın %5'ini ve yüksekliği cami hariç 6,50m.yi aşmayan; yeme içme yeri, büfe, çay bahçesi, sergi üniteleri, millet kıraathanesi, cami, mescit, tuvalet, duş, sağlık üniteleri (acil yardım ve benzeri) ve idare binalarını içeren millet bahçesi. " yapılabileceği belirtilmiştir.

Rekreasyon Alanı ise sadece Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanı olarak karşımıza çıkmakta olup, " Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri" olarak tanımlandığı görülmektedir.

Tanımlar karşılaştırıldığında kıyı alanlarına verilecek olan plan kararlarında Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte de tanımı bulunması dolayısıyla Rekreatif Alan lejantının kullanımı genel olarak uygun olacaktır.

REKREAKTİF ALAN				36/186/34
REKREASYON ALANI				36/156/34



İmar Planı DeđiŖikliđi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesinde açıklanmıŖtır.

- İmar planı deđiŖikliđi; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
- İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileŖtirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan deđiŖikliđi yapılamaz.
- İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin deđiŖtirilmesine dair plan deđiŖiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.
- Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı deđiŖiklikleri, yörenin yerleŖim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, Ŗehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneŖe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.
- İmar planında verilmiŖ olan inŖaat emsalinin, kat adedinin, ifraz Ŗartlarının deđiŖtirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı deđiŖikliklerinde belirli formüller kullanılır.

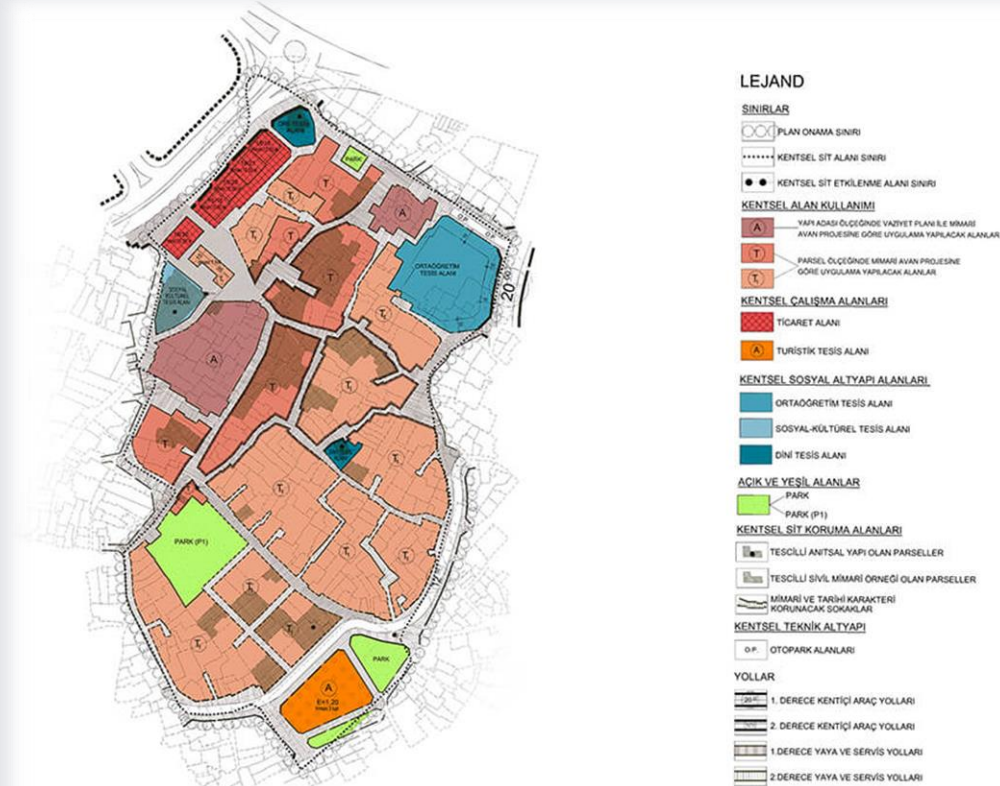
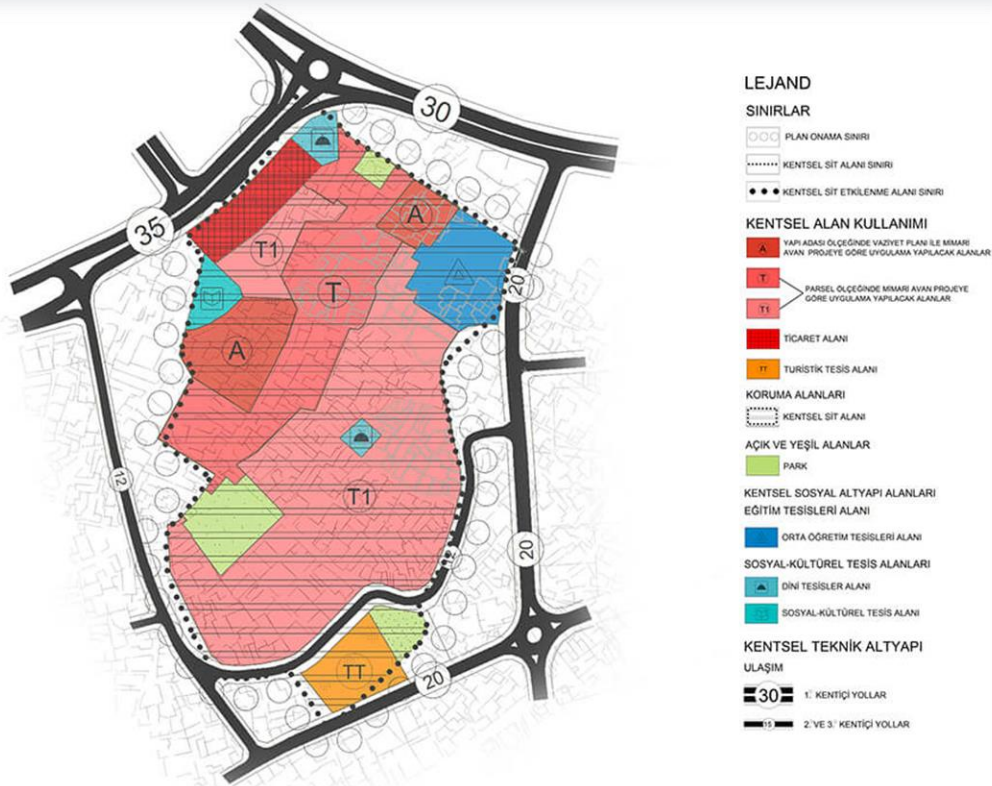


- İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:
 - a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde Őerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
 - b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.
 - c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.
 - ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.
 - d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur.
 - e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.
- Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

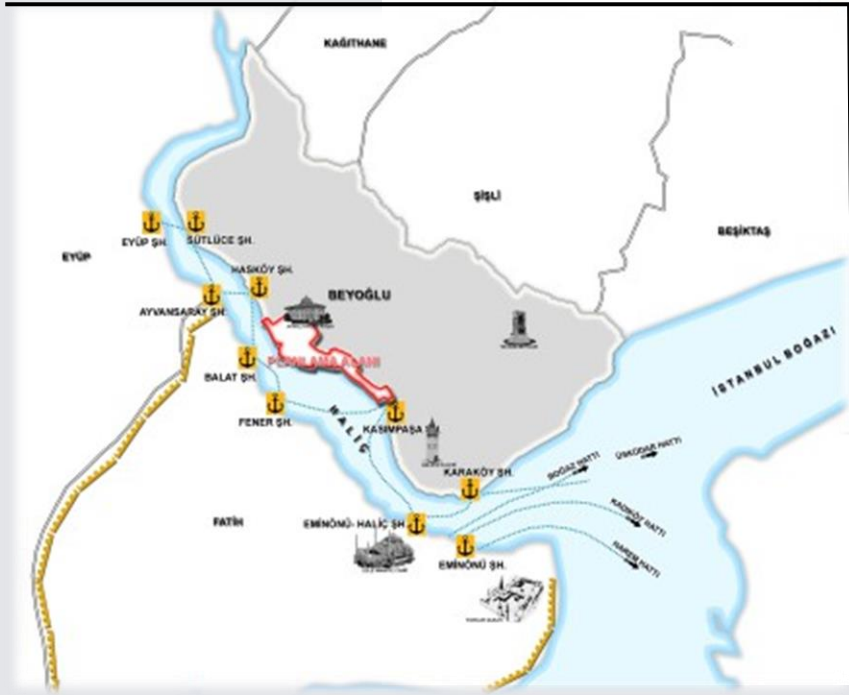
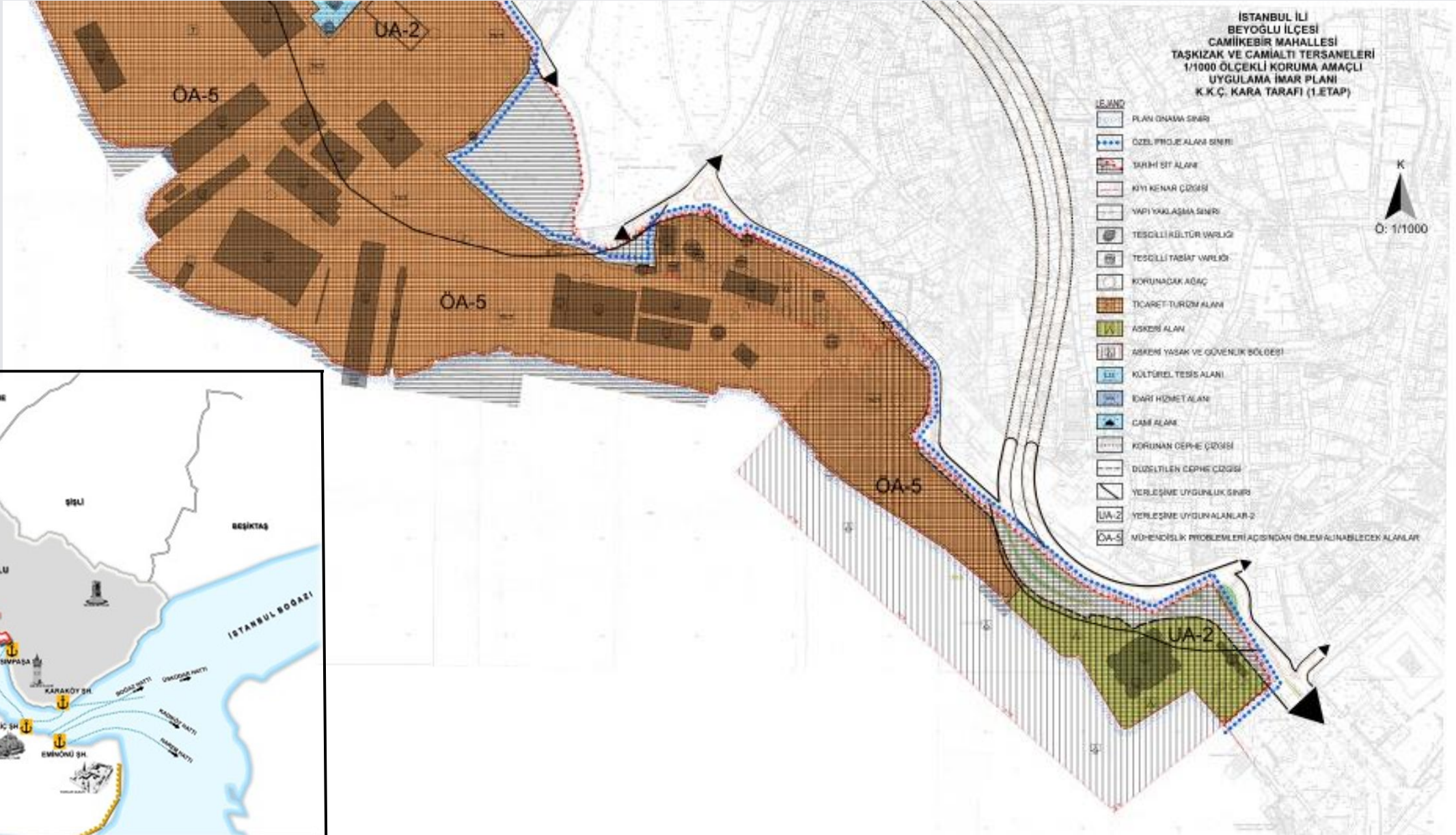
- Koruma amaçlı imar planı;** Koruma amaçlı imar planları, varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde veya uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanır. Özetle sit alanlarını düzenleyen planlardır. Bu planların amacı; kültürel varlıkların kullanılması ile korunması arasındaki dengenin sağlanmasıdır.

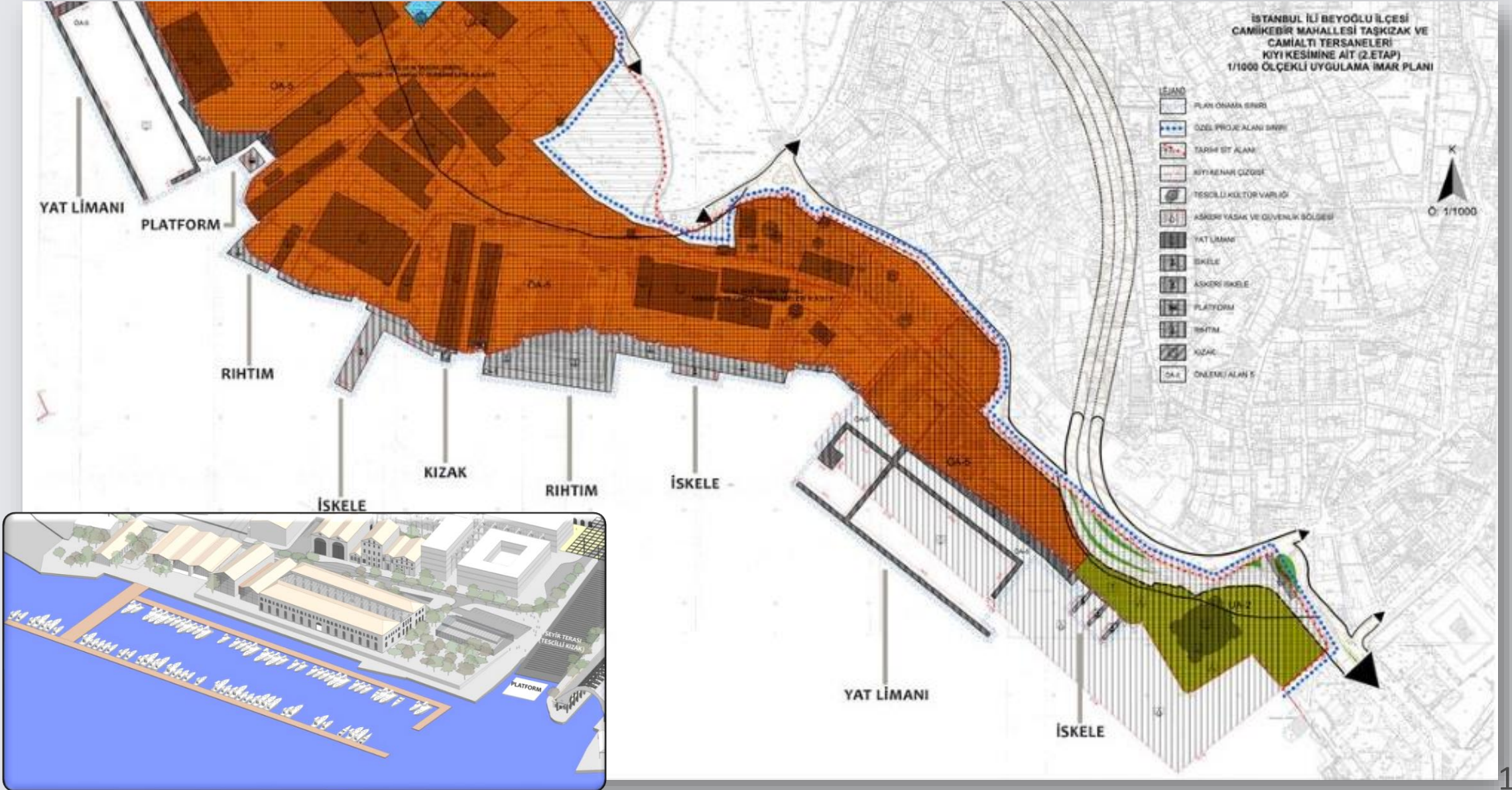
1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı



1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı







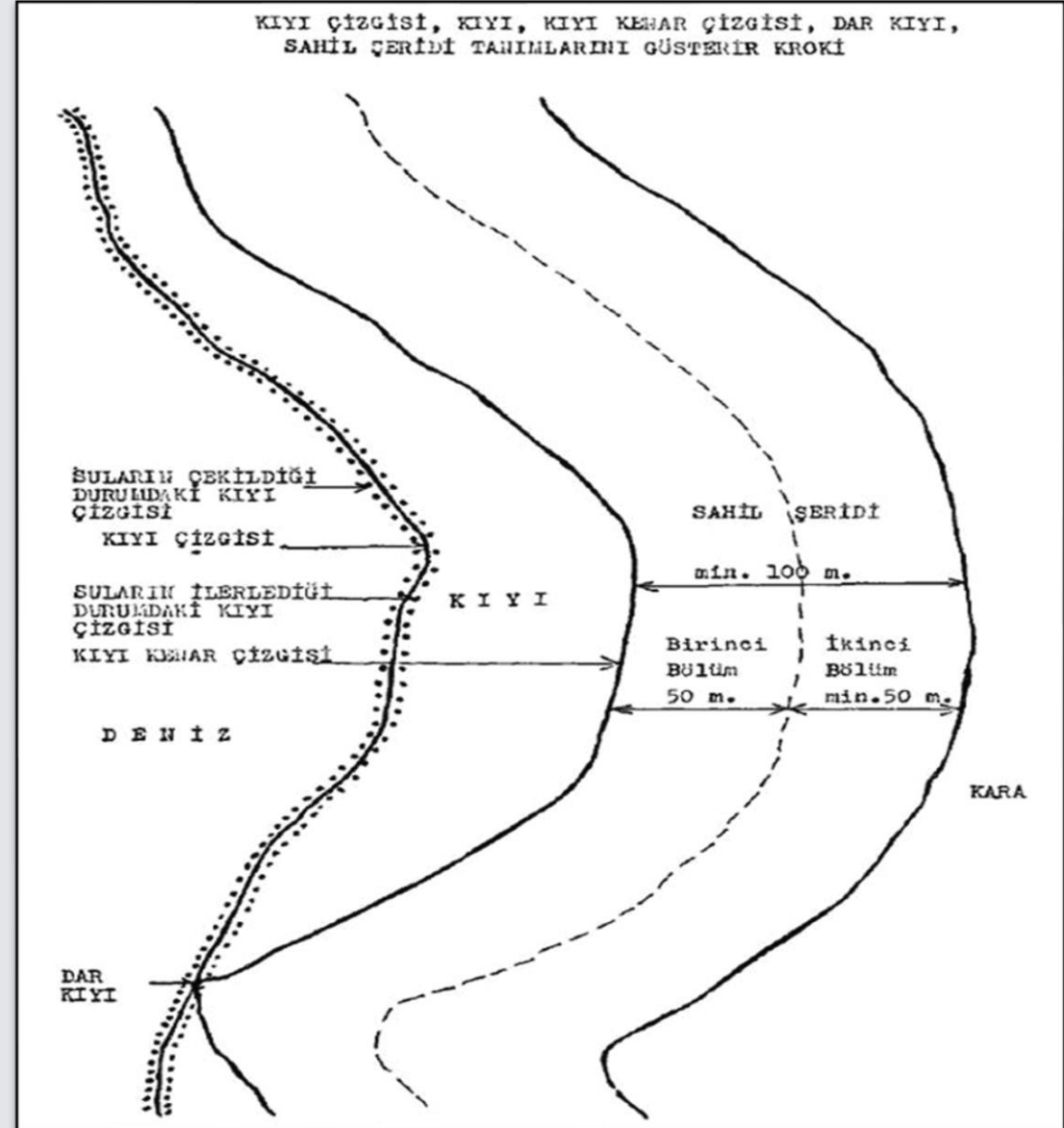
3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun amacı;

deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil Őeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmektir.

Genel esaslar;

- Kıyıları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyıları, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır,
- Kıyı ve sahil Őeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
- Kıyıda ve sahil Őeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Sahil Şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.
- Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.
- Sahil Őeritlerinin derinliği, 4 üncü maddede belirtilen mesafeden az olmamak üzere (100 metre), sahil Őeridindeki ve sahil Őeridi gerisindeki kullanımlar ve doğal eşikler de dikkate alınarak belirlenir.
- Taşıt yolları, sahil Şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilir.
- Sahil Őeridinde yapılacak yapıların kullanım amacına bağlı olarak yapım koşulları yönetmelikte belirlenir.

- Kıyılarda, sahil şeritlerinde ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılacak alanlarda **uygulama imar planı kararı** ile yapılabilecek yapılar Kıyı Kanununun 6, 7 ve 8'inci maddelerinde tanımlanmıştır.
- Kıyıda imar planının hazırlanabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti gerekmektedir.
- Kıyı kenar çizgisi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.



Kıyıda ve Denizde Planlama Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinde belirtilmiŖtir.

Buna göre «Kıyılarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez. Kıyıda gerektiğinde ilgili kuruluşların görüşleri de alınarak sadece Kanunun 6 ncı maddesi ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesindeki yapı ve tesislerin inŖası amacıyla, imar planı yapılabilir.

2634 sayılı Turizmi TeŖvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil Ŗeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil Ŗeridi dıŖındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları, aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girer.

İkinci fıkra kapsamı dıŖında kalan uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.»

Sahil Ŗeritlerinde Planlama:

- Sahil Ŗeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.
- Sahil Ŗeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak Ŗartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.
- Sahil Ŗeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir. Ayrıca, kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilir.

Kıyının Korunması, Yapı Yasağı ve Kıyıda Yapılacak Yapılar

-Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

-Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez.

-Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.

Kıyıda, uygulama imar planı kararı ile;

1-İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler.

2-Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler, (Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği gereği; tekne imal yeri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri).



3-Yukarıdaki kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı ve tesisleri yapılabilir. Günöbirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz. Hangar, atölye, kontrol kulesi ve deniz feneri gibi bakım-onarım ve teknik altyapı yapılarının yükseklikleri ve yapılaşma şartları, teknik gerekçeler ve uluslararası standartlar gözetilerek imar planı kararları ile belirlenir. Ancak taban alanı 6 metrekareyi geçmeyen kontrol kulesi ve deniz fenerleri için yapının fenni ve teknik sorumluluğu ilgili idaresinde olmak kaydıyla imar planı aranmaz. Sahil Ŗeridinin ikinci bölümünde ve sahil Ŗeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. (Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği)

4-Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan sabit olmayan duğu, gölgelik, soyunma kabini, aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m² 'yi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ve ahŖap iskeleler yapılabilir. (Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği)

5-Kruvaziyer limanlar ve yat limanlarının ilgili altyapı, üstyapı tesisleri ile konaklama ve alışveriş yerleri,

6-Spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri,

7-ÖzelleŖtirme kapsam ve programına alınan alanlardaki kruvaziyer limanlar ve yat limanları.



Dolgu İmar Planı; kıyı ve dolgu alanları, koruma-kullanma dengesi sağlanmak kaydıyla, kamu yararına kullanımı gereken, özel nitelikli alanlardır.

Yapılmak istenen dolgunun ve tesislerin Kıyı Kanunu ve Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığı irdelenmelidir.

Hangi amaçla ve nerede yapılacak olursa olsun bir dolgu planı teklifinin onaylı kıyı kenar çizgisini içeren, gerekiyorsa güncelleştirilmiş onaylı hali hazır harita üzerine hazırlanması zorunludur.

Herhangi bir ölçekte planı olan bir alanda yapılacak dolgu planının bu planla irtibatlandırılması gereklidir.

Dolgunun ve üzerindeki tesislerin onaylı planla uyumlu olması öncelikli bir koşuldur.

İlgili idare ayrıca koruma ilkelerine uymak, ilgili tüm mevzuatı irdelemek ve tesisin gerekliliğini araştırmakla yükümlüdür.

Gerekli incelemelerin yapılması ve tesisin yapımında sakınca bulunmadığının tespiti durumunda plan onayı ve yapılanma gündeme gelebilir. Herhangi bir nedenle korumaya alınmış alanlarda (doğal sit, sulak alan vb.); bu alanın koruma ilkeleri ile bağdaşmayan türde yapılanmalara izin verilmek üzere imar planı yapımı da söz konusu değildir.

Dolgu ve kurutma; deniz, doğal ve yapay göl, akarsularda sadece yukarıda sıralanan şartların sağlanması koşuluyla ve imar planı kararı ile yapılabilir.



3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7. Maddesi ile, Kanuna ilişkin Uygulama Yönetmeliğinin 14. Ve 15. Maddelerinde hangi hallerde doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılabileceği ve bu alanlardaki yapılanma esaslarının neler olduğu ayrıntılı biçimde açıklanmış olup, buna ilave olarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında gerçekleştirilecek kıyı yapılarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile kentsel kullanım amaçlı dolgu düzenlemelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ilişkin işlemler 6 Temmuz 2011 tarih ve 27986 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine ilişkin Tebliğe göre yürütülür.

Kıyıda, gerek herhangi bir dolgu gerekse imar planı yapılmaksızın bazı düzenlemeler söz konusudur. Kıyının kamu yararına kullanımı amacıyla yapılabilen bu tür yapılar, duş gölgelik, soyunma kabini 6 m²'den daha büyük olmayan ve en az 150 metre ara ile yapılabilen büfelerdir. Bunun dışında, kıyı alanlarındaki yapılacak her türlü düzenleme ve yapı imar planı yapımını gerektirir.

Bu kapsamda kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yapı türleri ikiye ayrılır:

Birinci olarak; kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yapılabilecek altyapı tesisleri veya bu amaçla yapı yapılabilmek için gerekli dolgu alanları ve üzerindeki tesisler sayılabilir. Daha açık bir anlatımla, iskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, kayıkthane, tuzla, dalyan, fener, köprü, menfez, istinat duvarı, tasfiye ve pompaj istasyonu gibi kullanım amaçlı dolgular bu kapsamda sayılmaktadır. Görüldüğü gibi bunların bir bölümü üzerinde herhangi bir yapılanmanın söz konusu olmadığı kullanımlardır. (Köprü, menfez, istinat duvarı, iskele dalgakıran gibi). Bir bölümü ise, kamu yararına kullanılabilmesi amacıyla üzerinde ayrıca yapılanmaya gidilmesi gereken türde dolgulardır (liman, kayıkthane, barınak, fener, pompaj istasyonu gibi). Kanunun ve yönetmeliğin ilgili maddelerine göre dolgu alanlarında, kıyıda yapılabilecek yapılarla birlikte yol, meydan, açık otopark, park, yeşil alan, fuar, çocuk bahçesi, deniz, hava ve kara ulaşımına dönük tesisler de yapılabilmektedir. Dolayısıyla bu alanların ve gerekli ise dolguların planlamasında zorunlu ve asgari üst yapının düşünülmesi gerekmektedir.

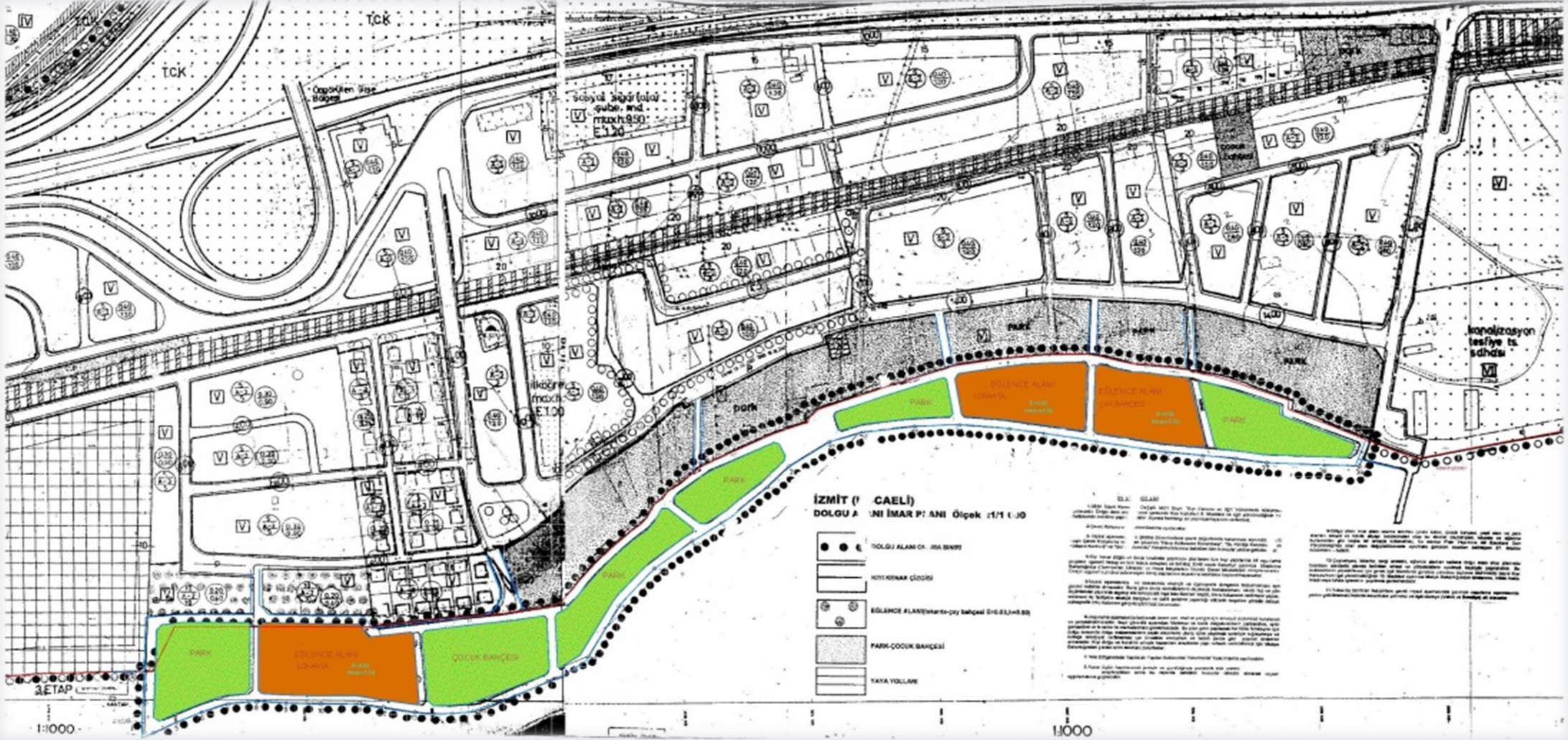
İkincisi; faaliyetinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan yapı ve tesislerdir. Bunları da; tersane, gemi söküm yeri, su ürünleri üretim ve yetiştirme tesisleri olarak saymak mümkündür.



Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmeliğinde doldurma ve kurutma yolu ile kazanılan alanlarda emsal, aynı amaçla ayrılan alanın % 3'ünü, yüksekliği 5.50 metreyi aŖmadan lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binaları yapılabileceği açıklanmıŖtır.

Sahil Ŗeritlerinin birinci bölümünün tümüyle yeŖil alan, ocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve rekreatif alanlar ile yaya yolları olarak planlanacağı, bu alanlarda hiçbir yapı yapılamayacağı, ikinci bölümünde ise emsal 0.20'yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreye geçmemek üzere, günübirlik turizm yapı ve tesisleri yapılabileceği hükme bağlanmıŖtır.

Ancak, özelliği olan kıyı yapısı (liman, kruvaziyer liman, yat limanı, tersane vb.) yapılacağı zaman, gerek arazinin coğrafi durumu ve topoğrafik yapısı, gerekse sahil Ŗeridi gerisindeki yerleşme dokusunun elveriŖsizliĐi nedeniyle, evre ve Ŗehircilik Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlık ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra uygulama imar planı kararı ile sahil Ŗeridi de kullanılır. İster sadece dolgu alanı kullanılsın ister dolgu alanının yanı sıra sahil Ŗeridi de kullanılsın, özelliği olan kıyı yapılarında emsal hesabı, yani zorunlu alt ve üst yapı tesislerinin inŖaat alanı hesabı, kara alanı üzerinden yapılmaktadır.





TEKLİFLERİN DEğERLENDİRİLME SÜRECİ

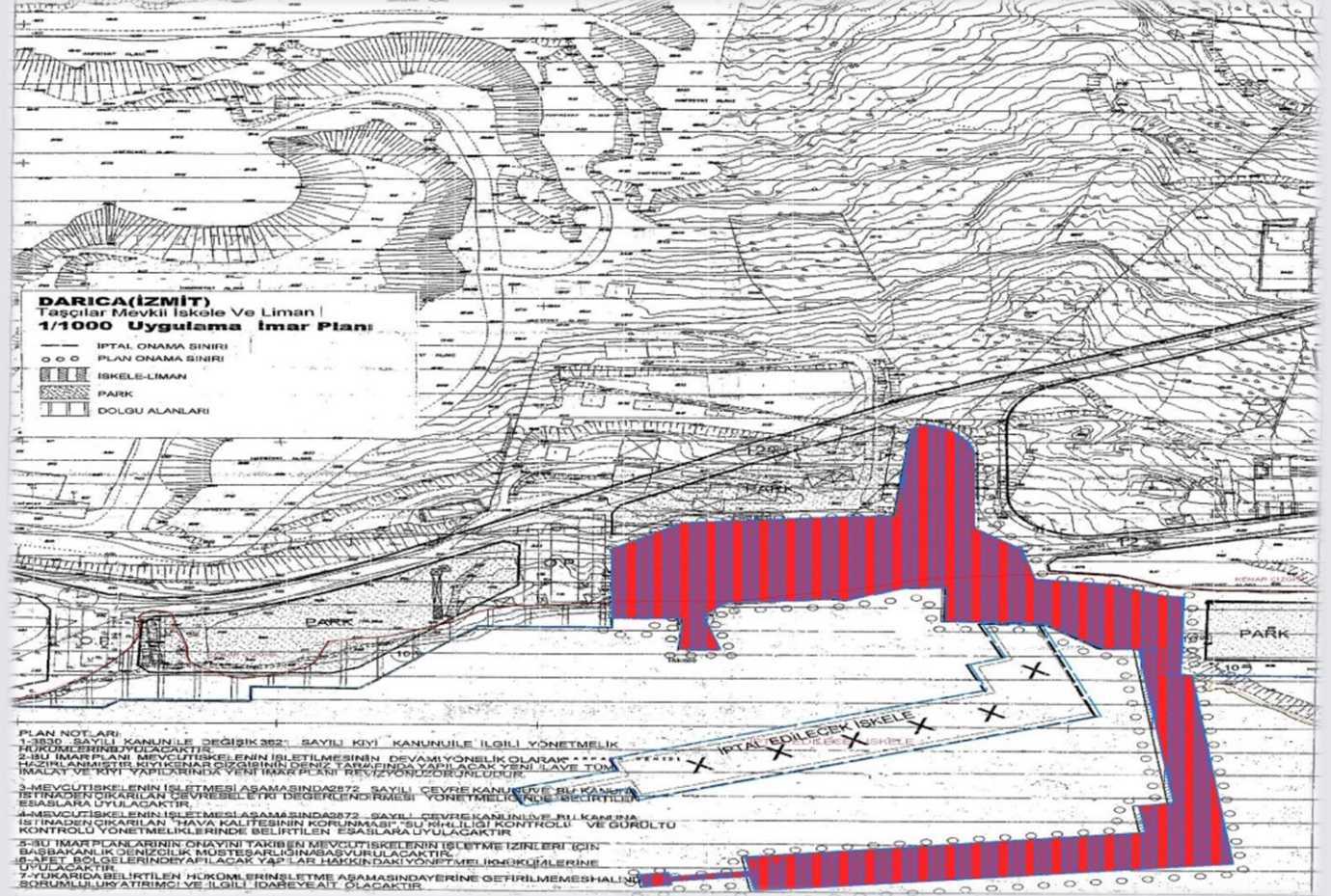
Verilen görüşlerde bulunması gereken unsurlar

- 655 no'lu KHK içerisinde bulunan Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü görev ve yetkileri çerçevesinde; “çevrenin, denizin ve kıyı şeridinin korunması ilkesini gözeterek”, kıyının fiziksel özellikleri ve üzerinde bulunan mevcut kullanımlar dikkate alınarak teklifin değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Teklif imar planı (onama sınırları ile belirlenen bölge) şekil ve konum itibari ile plan notları, lejant gösterimi ve plan açıklama raporu içeriğı dikkate alınarak incelenecektir. Planlamanın amacı ve gerekçesi belirtilecektir.
- Teklif imar planı sunulan yerin halihazır durumu varsa aykırı yapılanma bununla ilgili yapılmış idari işlem olup olmadığı konusuna değinilir.
- Bölgede imar planı onaylı ancak halihazırda mevcut olmayan planlamalar olması halinde onaylı imar planları da dikkate alınacaktır.
- Gemi simülasyon modelleme raporu olması halinde modelleme raporunun Limanlar Yönetmeliğı ve teklif imar planı açısından uygunluğu ve senaryolar sonucu dikkate alınarak söz konusu rapora yönelik görüş bildirilir.



- Teklif imar planı; deniz haritaları, temin edilmesi halinde kara haritaları, varsa onaylı imar planı, deniz derinliği, hâkim akıntı ve rüzgâr yönünün olası etkisi, demir sahaları, gemi trafik ayırım düzeni, atış sahası, su ürünleri istihsal sahası, yüzme alanı, yerel ve transit seferlerin yapıldığı güzergâh ve yaklaşım kanalı gibi hususlar dikkate alınarak değerlendirme yapılır.
- Kara alanında ulaşım imkânı, enerji temini, geri saha kullanım durumu dikkate alınarak inceleme yapılır.
- Teklif plana konu proje tesisin bölgede alternatifinin bulunup/bulunmadığı hususunda değerlendirme yapılır.
- Yukarıda belirtilen hususlar yönüyle teklif imar planı incelenerek çevrenin, denizin ve kıyı şeridinin korunması ilkesi gözetilerek görüş oluşturulur. Teklif imar planının kıyı tesisine yönelik olması halinde ayrıca seyir emniyeti, can, mal ve çevre güvenliği açısından uygun olup olmadığı konusunda komisyon tarafından görüş verilir.

- Bu yapıların kendileri mahsus fiziksel özellikleri ve kullanım amaçları ile, kıyı yapısına yanaşacak deniz araçları ve tesis kapasiteleri dikkate alınarak, yapılması planlanan kıyı tesisinin bulunduğu kıyı bölgesine göre yatırımın ekonomik açıdan uygunluğu, fizibilitesi ve tesisin kara yönündeki geri saha bağlantıları açısından tespitler yapılmalıdır.
- Teklif kıyı yapısının deniz aracı yanaşmayan yapılar olan: güneşlenme iskelesi, kıyı düzenlemesi ve kıyı koruma yapıları olması halinde teklifin incelenmesi esnasında söz konusu kıyı yapısının deniz aracı yanıştırılmasına yönelik donanımları içermemesi dikkate alınarak, çevresel boyutlar ve yöredeki deniz trafiğine etkileri açısından değerlendirilmesi gereklidir.



- Özellikle limancılık faaliyetlerine yönelik dolgu alanı, iskele ve rıhtım gibi kıyı yapısı taleplerinde (yeni tesis veya ilave tesis büyütmesi), geri sahada önemli yük üretimi bulunan sanayi tesisleri ile enerji üretim tesislerinin hammadde ihtiyacını karşılamaya yönelik kendi yüklerini elleçleme dışındaki liman gelişim taleplerinin, ülkesel ve bölgesel ihtiyaçları karşılayacak nitelikte olanları uygun görülebilmektedir.
- Kıyı düzenlemesi taleplerinde, amatör denizciler için denize iniş rampalarının ve geri saha bağlantısının, ihtiyaç duyulan ve yörenin deniz ve kıyı özelliklerine uyan yerlerde önerilerek plana eklenmesi gerekmektedir.
- Kıyı düzenlemeleri ve turistik tesis iskelelerinde ise, deniz aracı yanaşması olmaksızın ve kıyının taşlık olması sebebiyle kullanılmadığı durumlarda planlama yapılması şartıyla, doğal kumsal yapısına en az etki edecek şekilde planlama yapılmış olması ve güneşlenme iskelelerinin geri sahadaki tesislerin gereksinimi dahilinde olmasına dikkat edilmelidir.

