

İMAR HAKKI AKTARIMI (İMAR TRANSFERİ) PLAN NOTU:

BİR KISMI VEYA TAMAMI KAMU HİZMET ALANLARINDA VEYA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN BU ALANLARDA KALAN KISIMLARININ TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ ŞARTIYLA AYNI İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇİNDE BULUNAN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEREK İMAR HAKKI AKTARIMI (İMAR TRANSFERİ) YAPILABİLİR.

DEVİR İŞLEMİNDEN SONRA TAŞINMAZIN GERİYE KALAN KISMININ TEK BAŞINA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI HALİNDE TAŞINMAZIN TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUMA DEVREDİLMESİ SURETİYLE DE BU İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİ: DEVREDİLEN TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ İLE BU TAŞINMAZA EN YAKIN PARSELLERİN EMSAL (KAKS) DEĞERİNİN ÇARPIMIYLA ELDE EDİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA EKLENMESİYLE YAPILIR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİNDE İMAR HAKKI BAŞKA PARSELE TAŞINACAK OLAN VERİCİ PARSELE BİRDEN FAZLA EN YAKIN PARSEL BULUNMASI DURUMUNDA BAHSE KONU İŞLEMLER EN YAKIN PARSELLERİN PLANDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İLGİLİ KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARENİN KIYMET TAKDİR KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK ALICI VE VERİCİ PARSELLERİNİN BİRİM DEĞERLERİNİN FARKLI OLMASI DURUMUNDA, VERİCİ PARSELİN BİRİM DEĞERİNİN ALICI PARSELİN BİRİM DEĞERİNE ORANININ YUKARIDA HESAPLANAN AKTARIMI YAPILACAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANIYLA ÇARPILMASIYLA AKTARIMI YAPILABİLEK ALAN HESABI YAPILIR.

ARSA VASIFLI OLMAYAN VE BULUNDUĞU ALANDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASINDA İLERİ DERECEDE GÜÇLÜKLER BULUNAN PARSELLERDE BU MADDE KAPSAMINDA YUKARIDA HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜN %55'İ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %45'İN ALTINDA KESİNTİ VEYA TERK YAPILARAK OLUŞMUŞ ARSALAR İÇİN KESİNTİ ORANINI %45'E TAMAMLAYACAK ŞEKİLDE EKSİK KALAN ORAN YAPILAN HESAPTAN DÜŞÜLEREK İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMIYLA ALICI İMAR PARSELİNE EKLENECEK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HAKKI ALICI PARSELİN MERİ İMAR PLANIYLA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLE BELİRLENEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %30'UNU AŞAMAZ. SÖZ KONUSU AKTARIM BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLAYAN BİRDEN FAZLA ALICI PARSEL İÇİN DE KULLANILABİLİR.

HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASI HİSSE ORANLARI ESAS ALINARAK YAPILIR.

BU PLAN NOTU MADDESİNİN UYGULANMASINDA: PLANDAKİ VEYA İLGİLİ YÖNETMELİKLE BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN İÇİNDE KALINMASI KAYDIYLA MAKSİMUM TAKS DEĞERİ 0,50 VE YENÇOK DEĞERİ MERİ PLANDA BELİRTİLEN BİNA KAT ADEDİNİN BİR ADET FAZLASI OLARAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN UYGULANABİLİR.

TEKİRDAĞ BİNA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU

Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasını teşvik etmek amacıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında, uygulama imar planı dâhilindeki imar uygulaması veya terkleri yapılmış arsa vasıflı parsellerde,

A- 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu hususta Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış ve **münferit** olarak dönüşüme girecek olan parseller için uygulanacak yapılaşma koşulları avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu parsellerin münferit olarak dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır.
2. Yapı ruhsatı olmayan yapıların bulunduğu parsellerin münferit olarak dönüşmesi durumunda emsale esas inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %20 ilave edilerek yapılır.

B- 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu hususta Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış ve yapı ruhsatı olan parsellerle **tevhid edilerek** dönüşüme girecek olan yeni parseller için uygulanacak yapılaşma koşulları avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu parsellerin birbirleriyle tevhid edilerek dönüşmesi durumunda yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına-%30 ilave edilerek yapılır.
2. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu parseller ile boş parseller ya da yapı ruhsatı olmayan yapıların bulunduğu parsellerin tevhid edilerek dönüşmesi durumunda yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: yapı ruhsatı olanlar için meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki emsale esas veya toplam inşaat alanına %25, ruhsatı olmayan ve boş parseller için ise meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı yapı ruhsatı olan riskli parsellerin toplam alanından büyük olamaz.

3. Üzerinde birden fazla bina bulunan en az iki bloklu site halinde oluşmuş parsellerin parsel bazında dönüştürülmesinin istenmesi durumunda bahse konu parsel tevhid edilmiş parsel olarak kabul edilerek parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %30 ilave edilerek yapılır.

C- 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu hususta Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış yapı ruhsatı olan parseller ile diğer parsellerin tevhid edilerek **ada bazında** dönüşüme girmesi durumunda uygulanacak yapılaşma koşulları avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerin birbirleriyle ya da diğer parsellerle tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: ruhsatlı parsellerin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %40 ilave edilerek yapılır.
2. Yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerle boş parsellerin ya da yapı ruhsatı olmayan binaların bulunduğu parsellerin tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi durumunda boş veya yapı ruhsatı bulunmayan parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: ruhsatı olmayan ve boş parseller için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %30 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı yapı ruhsatı olan riskli bina parsellerinin toplam alanından büyük olamaz.
3. Yapı ruhsatına sahip, tek parselden oluşan adaların, ada bazında dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %40 ilave edilerek yapılır.
4. Ada bazında yapılacak olan dönüşüm uygulamaları kapsamında, ada bütünlüğünün sağlanması için, projeye dâhil edilebilecek olan yapılarla ilgili olarak, 4708 sayılı yasa kapsamında yeni yapı ruhsatını almış ve 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu konuda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış parsellerdeki binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması amacıyla bu parseller için emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: parselin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %50 ilave edilerek yapılır.
5. İmar adası içinde üzerinde 4708 sayılı yasa kapsamında yeni yapı ruhsatını almış bina bulunan parsellerin adadaki diğer parsellerle tevhid işlemine girmeyi tercih etmeyerek adada kalan diğer parsellerin birbiriyle tevhidinin

gerçekleştirilmesi halinde tevhid edilen parseller ada bazında tevhid edilmiş kabul edilir. Bu durumda yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: ruhsatlı parsellerin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %40 ilave edilerek yapılacak olup yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerle boş parsellerin ya da yapı ruhsatı olmayan binaların bulunduğu parsellerin tevhid edilerek dönüşmesi halinde boş veya yapı ruhsatı bulunmayan parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: ruhsatı olmayan ve boş parseller için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %30 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı yapı ruhsatı olan riskli bina parsellerinin toplam alanından büyük olamaz.

Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri

Bu plan notu hükümlerinin her türlü uygulamasında;

1. Bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit parsellerin veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın ayırık nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmesi zorunludur. Bu durumda sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir. Parsellerin gerek münferit hallerinde gerekse tevhidleri durumunda Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir.
2. Bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parsellerin ada bazında dönüşmesinin istenmesi durumunda, bu plan notlarından gelen emsal haklarından faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın ayırık nizam yapılaşmaları zorunludur. Bu durumda sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin üç adet fazlası olarak kabul edilir. Tevhid edilmiş parsellerin Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir.
3. Bitişik nizam ve blok nizam yapılaşma koşullarına sahip riskli yapı parsellerinin bu plan notları dâhilinde plan değişikliği olmaksızın ayırık nizam binalar olarak yapılaşmak istenmesi halinde TAKS değeri maksimum 0,60 olarak alınabilecek olup binaların ön, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanabilir.

4. Bu plan notunun uygulanması kapsamında ayırık nizam yapılaşma koşullu parseller için TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla maksimum 0,60 olarak uygulanabilir.
5. Bu plan notunun uygulanmasında planda ayırık nizamaya sahip parseller için Yençok kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin bir adet fazlası olarak kabul edilir. Ancak meri uygulama imar planının onaylanmasından önce yapı ruhsatını meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedinden daha fazla bina kat adedine göre almış parseller için Yençok bina kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedi değerinin iki adet fazlası alınarak belirlenir. Parsellerin tevhide durumunda imar planına göre Yençok bina kat adedi değeri fazla olan bina parseli esas alınır.
6. Bu madde kapsamında yapılacak binaların kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) ve kullanım türü oranlarının yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.
7. Meri imar planında belirtilen yollara, donatı alanlarına ve kamu hizmet alanlarına dair terkler veya devirler yapılmadan uygulama yapılamaz.
8. Bu plan notunun onaylanmasından önce 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı tespiti yapıp üzerindeki yapılar yıkılarak inşaat ruhsatı alınmış parseller bu plan notundan faydalanamazlar.
9. Bu plan notu hükümleri kapsamında ilgili idaresince verilen yapı ruhsatı onay tarihinden sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi durumunda, yeni oluşan parsellerde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz. İfraz edilen bu tür parsellerde meri imar planındaki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.
10. Bu plan notu, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti sonucu riskli oldukları belirlenen ve belgelenen yapıların bulunduğu parsellerle tevhide edilmeleri şartıyla diğer parsellere hak oluşturur.
11. Tarımsal niteliği korunacak (tarımsal nitelikli) alanlarda, Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda, orman alanlarında, doğal sit alanlarında, 5366 sayılı yasa uyarınca yetkili mercilerin kararıyla ilan edilen yenileme alanlarında, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ve rezerv alan ilan edilen alanlarda, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesine göre ilan edilmiş kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında kalan taşınmazlar bu plan notunun tüm hükümlerinin dışındadır.
12. Uygulama imar planlarının diğer plan notlarında var olan Emsal hesabının yapılmasına ilişkin olanları hariç olmak üzere belli şartlarda doğrudan Emsal değerini artıran diğer plan notlarından faydalanan taşınmazlar bu plan notunun Emsal değeri arttırıcı hükümlerinden yararlanamazlar.
13. Bu plan notu hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yapı ruhsatı için ilgili belediyesine başvuruda bulunulmuş veya yapı ruhsatı alınmış ya da inşaat yapım sözleşmesi imzalanmış veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi

imzalanmış parsellerin elde edilmiş hakları kazanılmış hak olarak kabul edilerek bu taşınmazların yapının isteğine bağlı olarak bina ve kentsel dönüşüme ilişkin bu plan notundan daha önce geçerli olan bina dönüşümüne ilişkin plan notlarından kaynaklı hakları korunacaktır.

14. Planda bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip ve üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın bu plan notuna göre ayrıık nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmek istenmeleri durumunda, kamu hizmet alanlarına veya imar yollarına terkleri sebebiyle ya da binaların taban alanı oturumları nedeniyle veya bu plan notunda belirtilen bina kat adedinden daha az katlı bina yapımını tercih etmeleri sebebiyle emsale esas inşaat alanı hakları, ilk yapı ruhsatlarına veya meri imar planına göre bu plan notu hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra azalmış olan parsellerin bahsedilen hesaplama göre “kullanılamayan veya bir kısmının kullanılması tercih edilmeyen emsale esas inşaat alanı hakları” herhangi bir mülkiyet devri işlemi yapılmaksızın imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümlerine uygun olarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.

15.(a) Planda bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip ve üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın bu plan notuna göre ayrıık nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmek istenmeleri durumundaki binaların bahçe mesafeleri bırakma zorunluluğu sebebiyle bina cephesi genişliği en az 6 m. ve bina derinliği en az 8 m. şartlarının sağlanamaması nedeniyle yapılaşmaya elverişli olmayanları için mülkiyet devri işlemi yapılmaksızın meri imar planında belirtilen yapılaşma koşullarında ve bitişik veya blok nizam bina yapıldıktan sonra bu plan notundan gelen “ilave veya ilk yapı ruhsatına ilave yapılması hesabına göre kullanılamayan” emsale esas inşaat alanı hakları imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümleri esas alınarak bu plan notu hükümlerine uygun ve özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.

(b) Plan notunun bu maddesindeki şartları taşıyan parsellerin mülkiyetinin ilgili belediyesine devredilmesi halinde meri imar planından veya ilk yapı ruhsatından hak edilen emsale esas inşaat alanına bu plan notu

hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra hesaplanacak “imar haklarının tamamı”, imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümleri esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. İmar haklarının ilaveleriyle birlikte tamamının başka taşınmazlara aktarıldığı bu verici parsellerde aktarım işlemi gerçekleştikten sonra bina yapımına izin verilemez ve belediyesince tapunun “şerhler” veya “beyanlar” hanesine “*Bina dönüşümüne ilişkin imar hakkı aktarımı işlemi nedeniyle bu taşınmazda bitişik veya blok nizam bina yapımına izin verilemez. Bu taşınmaz yalnızca kamu hizmetleri için kullanılır.*” ibaresinin konulması sağlanır. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.

16. Arkeolojik Sit veya Kentsel Sit Alanları ya da Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanları içindeki Koruma Amaçlı İmar Planları içinde bulunup da ilgili kanuna göre içinde riskli yapının bulunduğu resmi kurumca belgelenmiş binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi halinde: ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanları bu plan notu hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra meri koruma amaçlı imar planına göre azaltılmış parsellerin “azaltılmış olan emsale esas inşaat alanı miktarı”, herhangi bir mülkiyet devri işlemi yapılmaksızın imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümlerine uygun olarak sit ve etkileme geçiş alanları haricindeki ve kültür varlığı tescilli taşınmazların koruma alanları dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.
17. Arkeolojik Sit veya Kentsel Sit ya da Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanları içinde olmayan ancak kültür varlığı olarak tescilli bir yapının koruma alanında kalan ve ilgili kanuna göre içinde riskli yapının bulunduğu resmi kurumca belgelenmiş binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi durumunda: ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanları meri imar planına göre azaltılmış olan veya ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun mimari proje uygunluk kararı nedeniyle ilk yapı ruhsatına göre emsale esas inşaat alanları bu plan notu hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra eksik kalan parsellerin “azaltılmış olan emsale esas inşaat alanı miktarı”, herhangi bir mülkiyet devri işlemi yapılmaksızın imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümlerine uygun olarak sit ve etkileme geçiş alanları ve koruma alanları dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.

- 18.** İçinde riskli yapının bulunduğu ilgili resmi kurumca belgelenmiş ve aynı zamanda bir kısmı ya da tamamı Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca “Kıyı Alanı”nda yani kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan parsellerin üzerindeki binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi halinde, parselin tamamının kamuya terk edilmesi veya hazineye devredilmesi şartıyla ilk yapı ruhsatlarına veya meri imar planına göre hak edilen emsale esas inşaat alanı miktarı, bu plan notu hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümleri esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.
- 19.** İçinde riskli yapının bulunduğu ilgili resmi kurumca belgelenmiş ve yapıların yıkımı gerçekleştirilmiş ve aynı zamanda bir kısmı ya da tamamı Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca “kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafında ilk 100 metre genişliğindeki Sahil Şeridi”nde kalan ve belediyesince yapılaşma izni ya hiç verilemeyen ya da yapılaşma izni verilse dahi emsale esas inşaat alanı hakları, ilk yapı ruhsatlarına veya meri imar planına göre bu plan notu hükümlerindeki ilaveler de yapıldıktan sonra azalmış olan parsellerin hiç verilemeyen ya da izin verildikten sonra eksik kalan emsale esas inşaat alanı hakları herhangi bir mülkiyet devri yapılmaksızın imar hakkı aktarımına ilişkin uygulama imar planı notunun ilgili hükümleri esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki bu plan notu hükümlerine uygun başka parsellerde kullanılabilir. Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için bu işlem hisse veya arsa payı oranları esas alınarak uygulanır.