

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULAMALARI

Temmuz 2018

- Planlı Alanlar İmar Yönetmelik Maddeleri ve Uygulamaları
- Yayınlanan Görüşler

TMMOB MİMARLAR ODASI
ADANA ŞUBESİ



www.adanamimod.org.tr



İçerik

1) Önsöz

2) Tanımlar

3) Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri

4) Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları

5) Yapılaşmaya İlişkin Hususlar

6) Taban Alanı

7) KAKS Alanı

8) Bahçe Mesafeleri

9) Asansörler

10) Çatılar

11) Çıkımlar

12) Kat Yükseklikleri Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri

13) Müştemilatlar

14) Geçici Maddeler

14) Yayınlanan Görüşler

14) Kaynakça



Vaziyet planı:

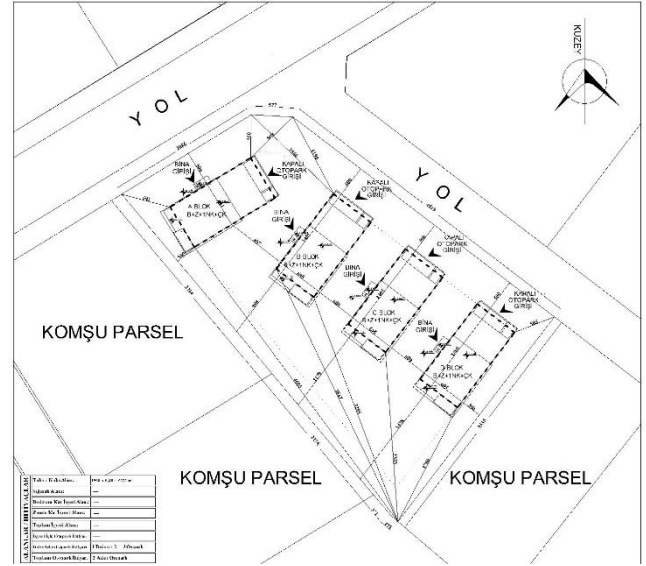
Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği,

- ✓ Bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini,
- ✓ Yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını,
- ✓ Kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren
- ✓ 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli plandır.

Avan Proje:

Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde;

- ✓ Vaziyet planı,
- ✓ Tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren
- ✓ Mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde silüetin yer aldığı projelerdir.



Balkon:

- ✓ Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlardır.
- ✓ Balkonlar KAKS alanın %30'unu geçmemek şartı ile emsal alan haricidir.



Asma Kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan **konut alanları haricinde**, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan,

- ✓ Ait olduğu bağımsız **bölümün 1/3'ünden** az yapılamayan,
 - ✓ iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan,
 - ✓ yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de **dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan kattır.**
 - ✓ Asma katlarda yer alan galeri boşlukları 31.01.2018 tarih e.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşüne göre, asma katta yer alan boşlukların %30'a ve emsal hesabına dahil edilmemesi gerektiği belirtilmektedir.
 - ✓ Madde 28'e göre asma katlı zemin katlarda kat yüksekliği max 5.50 metre'dir.
- (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına idaresince karar verilebilir.)

Arkat:

Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü **geçitlerdir**.

Arkatlar yapıdan ayrı düzenlenmesi halinde %30 dahil değildir.

Avlu:

Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, **kısa kenarı en az 5.00 metre** olan yapı bölümüdür.

Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçelerdir. Ortak alan niteliği taşımayan çatı bahçeleri .%30 hesabında değerlendirilir.

Teras Çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipidir.

Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıdır.

Bina Giriş Holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holüdür.

Kat Holü:

Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarıdır.

İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil **dar kenarı 3.00 metreden** az olmayan bahçedir.

Subasman kotu (Zemin kat taban kotu):

- ✓ Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotudur.
- ✓ İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.

Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan,

- ✓ Bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan,
- ✓ Döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden,
- ✓ **Ön bahçelerde** imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise **3.50 metreden fazla yaklaşmayan** ve yapı kitlesinin en fazla **iki tarafını çevrelediği** teraslardır.
- ✓ Zemin terasları Madde 20'e göre taks alanına dahil değildir. Kaks alanın %30 'unu geçmemek koşulu ile emsal alan haricidir.

Yüksek yapı:

- ✓ **Bina yüksekliği 21.50** metreden veya **yapı yüksekliği 30.50** metreden fazla olan binalardır.
- ✓ **(Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.)**

İç Bahçe

- ✓ Zemin kat veya bodrum kattan başlamalı,
- ✓ Bina boyunca devam etmeli,
- ✓ Dış cephe ile bitişik olmamalı,
- ✓ Yapı kitlesi içinde olmalı,
- ✓ Ortak mahallerle irtibatlı olmalı,
- ✓ Üzeri açık veya şeffaf malzeme ile kapatılmalı,
- ✓ İç bahçe içine yapılacak olan çıkımlar da dahil dar kenarı 3 metreden az olamaz.
- ✓ Bağımsız bölümlerden ışık ve hava almak için pencere açılabilir.
- ✓ İç bahçeler %30 hesabına dahildir.

Kazı İzni Ve Zemin Güçlendirme Uygulamaları

- ✓ Özellik arz eden yapılarda (konutlar bu gruba girmez) mal sahibinin isteği üzerine mimari proje onayı ve zemin etüt raporuna göre miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek üzere verilebilir.
- ✓ Kazı sahasında kazık, palplanj, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

Kuranglez

- ✓ Parsel sınırını aşmayan,
- ✓ Binaya bitişik olmak şartıyla,
- ✓ Binaların **tabii zemin** altında kalan bölümleriyle irtibatlı,
- ✓ Genişliği en az 0.80 m., en fazla 1.20 m. olabilen,
- ✓ Hiçbir cephede mütemadi devam etmeyen,
- ✓ Boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 m. Den fazla geçmeyen (Örn: 50 cm pencere yapılan yerlerde max. 1.20 değil max. 1.00 m yapılabilir, 100 cm pencere yapılan yerlerde de boyu 1.50 m. değil 1.20 m. Yapılmalı.)
- ✓ Derinliği 2m. den fazla olmayan,
- ✓ Giriş-çıkış amacı olmayan ışıklıklardır.

Çatı Piyesi

- ✓ Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı
- ✓ Çatı dublekslerinde açık teras ve ıslak hacimler. ait olduğu normal kattaki bağımsız bölümün sınırlarını geçemez.
- ✓ Kaplama malzemesi olarak çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanması gerekir.

Kat Bahçesi

- ✓ Ortak alana ait olmak zorundadır,
- ✓ Binanın en az bir dış cephesiyle irtibatlı (açık olması),
- ✓ En az iki kat yüksekliğinde,
- ✓ Asgari 3 metre genişliğinde yapılmalıdır.
- ✓ Kat bahçeleri %30 hesabına dahildir.

Yapılaşmaya İlişkin Hususlar

- ✓ Yoldan kotlandırma yapılması için kot alınacak yolun tamamlanmış olması ve kırmızı kot verilmesi gerekir. Açılmamış yollarda da idare tarafından kırmızı kot belirlenmiş olması gerekir. (madde 11)
- ✓ Köşe başı parsellerde parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. 2 yol arasındaki kot farkı 3.5 m. den fazla ise kademelendirme yapılarak, düşük yoldaki kot ve kat rejimine uyulur. (madde 11)
- ✓ Parsel ön cephesi olarak geniş yol cephesi alınır. Geniş yolun belirlenmesinde planda
- ✓ belirtilen genişliği veya belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demir yolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır. (madde 13)
- ✓ İki yola bakan ara parsellerde iki yol arasında kot farkı bulunması halinde yolların silüetlerine bakılarak ilgili idaresince kota karar verilir. (madde 14)

Eklenti:

- ✓ Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,
- ✓ **Eklenti brüt alanı:** Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, **aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan** mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanı,

Bina yüksekliği:

- ✓ Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen Yüksekliği tanımlar

Yapı yüksekliği:

- ✓ Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini tanımlar

- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

İmar Planına Göre Yol Genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi Bölgelerinde Kat Adedi (Bodrum kat hariç)
$Yol \leq 7.00$	2	1
$7.00 < Yol \leq 10.00$	3	2
$10.00 < Yol \leq 12.00$	4	2
$12.00 < Yol \leq 15.00$	5	2
$15.00 < Yol \leq 20.00$	6	2
$20.00 < Yol \leq 25.00$	8	3
$25.00 < Yol \leq 35.00$	10	3
$35.00 < Yol \leq 50.00$	14	4
$50.00 \leq Yol$	>14	4

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Merkezi iş alanı: (Madde 19)

- ✓ Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri,
- ✓ park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları,
- ✓ kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve
- ✓ **plan kararı ile rezidans alanı** ayrılır.

Ticaret alanı: (Madde 19)

- ✓ İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,
- ✓ Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,
- ✓ İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,
- İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: (Madde 19)

- ✓ Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;
- ✓ Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde; yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

✓ Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

✓ İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz.

✓ Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

✓ Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

✓ Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen plan değişikliği gerektirmeksizin yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir.

✓ Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

Yüksek nitelikli konut (rezidans)(Madde 4 zzzz bend)

- ✓ En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden **19 uncu maddede** belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını ifade eder.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Konut alanı (Madde 19)

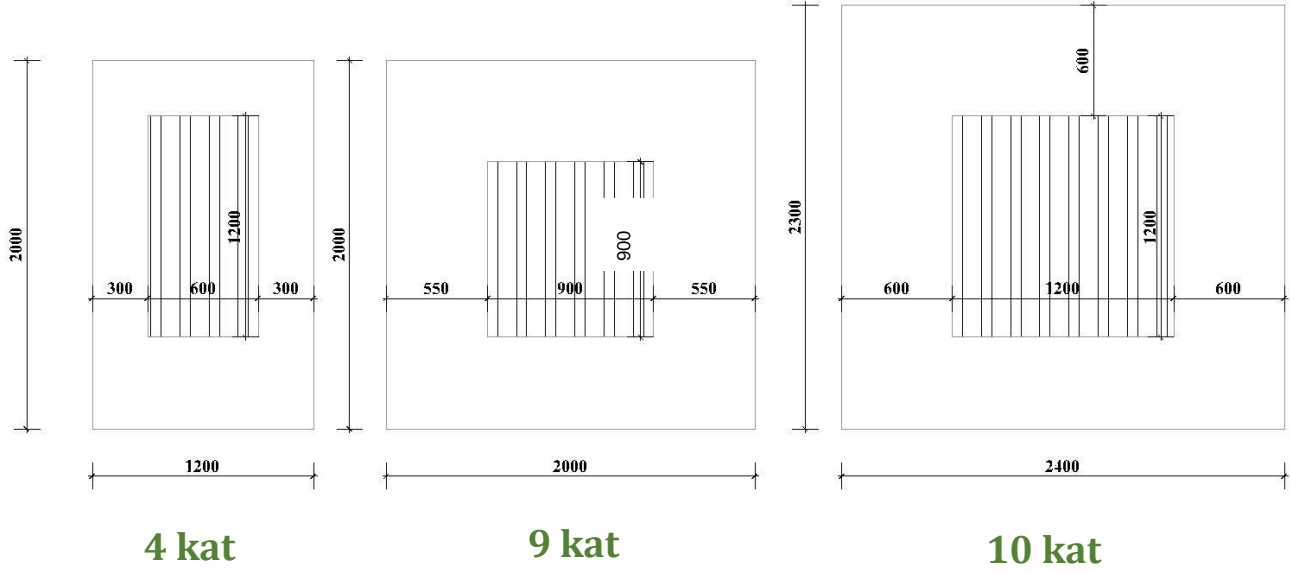
- ✓ İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya **bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla;** gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya

yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından **plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.**



- ✓ **İmar planlarında konut alanı olarak belirtilen parsellerde ticaret yapılabilmesi** için ilgili **idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği** karar altına alınması gerekmektedir.
- ✓ İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve kullanıma ilişkin sığınak, otopark ihtiyaçlarını karşılanmak kaydıyla **müstakil olarak;** yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



Madde 6 –İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve **yöresel** ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur.

Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

- ✓ Bitişik nizamda: 6.00 metreden,
- ✓ Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,
- ✓ Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

- ✓ Bitişik nizamda: (9.00) metreden,
- ✓ Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,
- ✓ Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

- ✓ Bitişik nizamda: (12.00) metreden,
- ✓ Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,
- ✓ Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

✓Uygulama imar planı olmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.

✓İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

✓Bu Yönetmeliğin **alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.**

✓Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise **TAKS %40'ı geçemez.**

✓Ancak, **çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı** geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

✓Yoldan kotlandırma yapılması için kot alınacak yolun tamamlanmış olması ve kırmızı kot verilmesi gerekir. Açılmamış yollarda da idare tarafından kırmızı kot belirlenmiş olması gerekir. **(madde 11)**

✓Köşe başı parsellerde parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. 2 yol arasındaki kot farkı 3.5 m. den fazla ise kademelendirme yapılarak, düşük yoldaki kot ve kat rejimine uyulur. **(madde 11)**

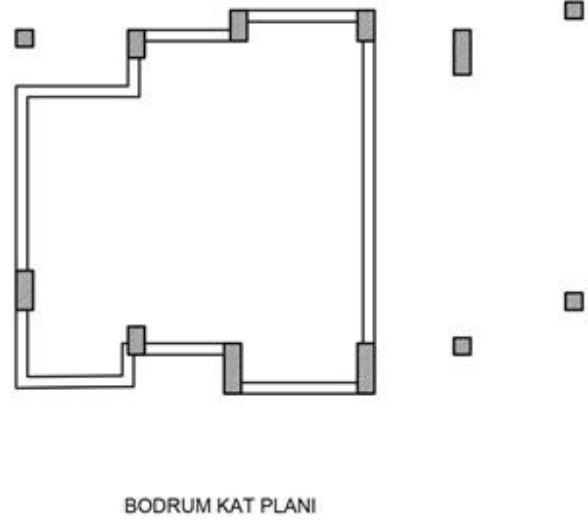
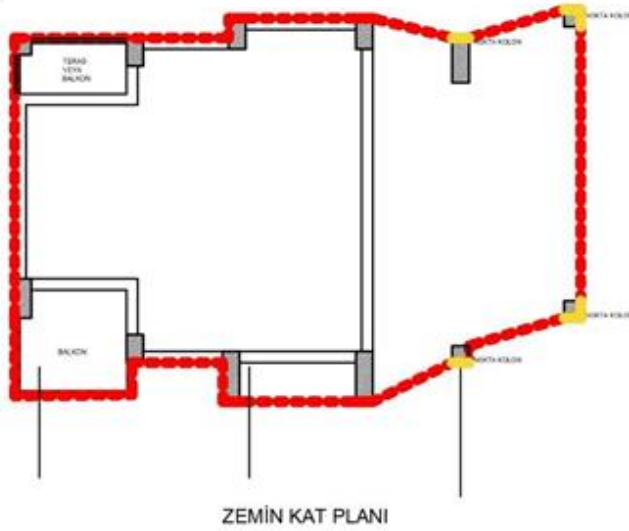
✓Parsel ön cephesi olarak geniş yol cephesi alınır. Geniş yolun belirlenmesinde planda belirtilen genişliği veya belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demir yolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır. **(madde 13)**

✓İki yola bakan ara parsellerde iki yol arasında kot farkı bulunması halinde yolların silüetlerine bakılarak ilgili idaresince kota karar verilir. **(madde 14)**

BAHÇE TESVİYELERİ (Madde 15)

- ✓ Bahçe girişinden bina girişine kadar ki güzergahta yer alan eğimler %5 ten fazla olması
- ✓ durumunda yönetmelikte belirtilen engelli eğim tablosuna göre eğim düzenlenir.
- ✓ Bina ön bahçelerinin yol kotu ve yol eğimine göre tesviyesi esastır.
- ✓ Yan bahçeler; arka bahçe kotunun +0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda ön ve arka bahçe arasındaki uyumu sağlayacak şekilde tesviye edilir. Arka bahçe kotunun
- ✓ +0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda, arka ve ön bahçe arasında +0.00 kotundan aşağıya düşmemek şartıyla uyum sağlamak amacıyla tesviye edilebilir.
- ✓ Arka bahçe kotunun +0.00 kotunun üstünde olması durumunda +0.00 kotuna kadar kazılması esastır. Ancak; kayalık olan yerlerde veya ortalama arka bahçe kotunun 2m. den fazla yüksek olması halinde bina cephesinden itibaren 3metrelik şeritin tesviyesi ile yetinilebilir.
- ✓ Arka bahçe kotunun +0.00 kotunun altında olan parsellerde, en düşük kottaki seviyeye kadar tesviye yapılabilir.
- ✓ Arka bahçelerde 2m.den fazla olmamak ve +0.00 kotunu aşmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.

Örnek Taban Alan Hesabı



Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan **taban alanıdır**.

Ayrıca, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

- ✓ Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,
- ✓ Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının % 20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu.
- ✓ Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

- ✓ Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, **6 m²'yi geçmeyen** kontrol veya bekçi kulübeleri,
- ✓ Yangın Yönetmeliğinin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,
- ✓ Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,
- ✓ Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,
- ✓ Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- ✓ **Güneş panellerinin temel ve kadesi haricindeki kısımları,**
- ✓ Açık otoparklar,
- ✓ **Giriş saçakları (markizler)**



Madde 4 ttt Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal):
Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

Yönetmelikte emsal hesabı genel ilkeler 5. Madde'nin 8 bendi(30 eylül madde 2 değişikliği) ve madde 22 Kaks dahil edilmeyen kullanımlar olarak tanımlanmıştır.

Madde 22

- ✓ **Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,**
- ✓ Son katın üzerindeki ortak alan **çatı bahçeleri,**
- ✓ Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi **açık oturma yerleri,**
- ✓ Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda **kapıcı dairesi,**
- ✓ **Atrium** ve galeri boşlukları,
- ✓ Ortak alan niteliğindeki **mescit ve müstemilat,**
- ✓ Bina için gerekli minimum **sığınak alanı,**
- ✓ Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,**
- ✓ Otopark alanları,
- ✓ Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan **tesisat katları,**
- ✓ Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su

toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve **1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının %5 ini** aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; **jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,**

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,

Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil **açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıklar**

katlar alanına dâhil edilmez.

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının **% 30'unu aşamaz. Ancak;**

Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, Alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların her katta asgari ölçülerdeki alanı emsal haricidir.

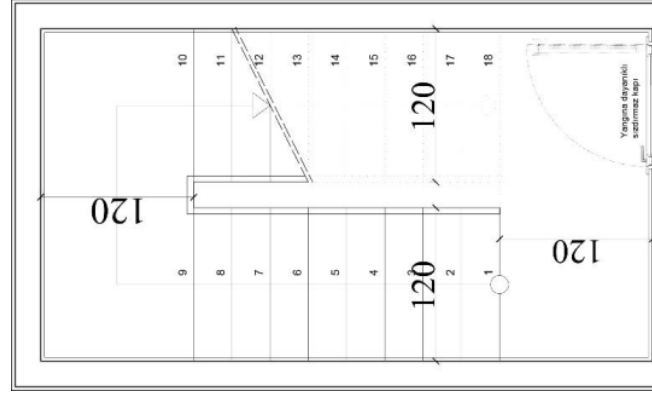
Ayrıca binaların **bodrum katlarında yapılan**

- ✓ Zorunlu **otopark** alanlarının 2 katı,
- ✓ Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- ✓ Konut kullanımlı bağımsız bölüm **brüt** alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm **brüt** alanının % 50'sini aşmayan **depo amaçlı eklentiler**,
- ✓ Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m², konut dışı yapılarda 300 m² si.
- ✓ Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; **otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar**,
- ✓ Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin** toplam 100 m² si,

Bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar **Madde 22**





A- Merdivenler

- ✓ Binanın düşey sirkülasyonunu sağlayan normal merdivenler, asgari koşullar gözetilmeden ölçüsü ne olursa olsun bodrum kat dışında %30 emsal hesabına girer. Bodrum katta yer alan normal merdivenler emsal hesabına ve %30'a dahil edilmez.
- ✓ Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m²'si
- ✓ **Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan alanlar- (MADDE 48 konutlar)**
 - a) Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdiven kaçış yolu olarak kabul edilir ve ikinci çıkış aranmaz.
 - b) Yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan konutlarda, en az 2 merdiven düzenlenmesi, merdivenlerden en az birisinin korunumlu olması ve her daireden 2 merdivene de ulaşılması gerekir. Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda, birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu ve en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılması mecburidir. Kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdiveniye ulaşılıyor ise binanın genel merdiveninin korunumlu olması gerekli değildir.
 - c) Yapı yüksekliği 51.50 m'den yüksek olan konutlarda, birbirlerine alternatif ve yangın güvenlik holü olan ve basınçlandırılan en az 2 kaçış merdiveni yapılması şarttır.
 - d) Madde 63 Acil durum asansörü Yapı yüksekliği 51.50 m'den daha fazla olan yapılarda, en az 1 asansörün acil hâllerde kullanılmak üzere acil durum asansörü olarak düzenlenmesi şarttır.(C ve D bendine göre yapılması zorunlu olan normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridor ile düzenlen yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmez.)
- ✓ Bina yüksekliği 15.50 'nin altında ise ana merdiven dengelenmiş düzenlenmelidir.(Bakanlık sıkça sorulan sorular

B – Otoparklar

- ✓22. madde ve 5. madde nin 8 bendi a ve d maddeleri değerlendirildiğinde,
- ✓Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan otoparklar ve bahçede yapılan açık otoparkların emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmemelidir.
- ✓5. madde 8,(a) bendinde belirtilen tamamen veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yapılan kapalı otoparkların, ihtiyacın 2 katını geçmeyen kısımları emsale ve %30 hesabına dahil değildir. Ancak 2 katını geçen kısımları toplam emsal alanının %30 hesabı içerisinde değerlendirilmelidir.
- ✓Zemin veya normal katlarda yapılan otopark alanlarının %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.

C-Ortak Alanlar

- ✓ Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarında yer alan; 1000 m2 yi ve kullanılan toplam emsal alanının %5 ini aşmayan ortak alan niteliğindeki depolar, jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri emsale ve %30 hesabına dahil edilmez. Geçen kısımlar %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.
- ✓Bodrum katta yola cephesi olan kısımlarda da yapılabilir.
- ✓Zemin veya normal katlarda yapılan otopark alanlarının %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.

D- Eklenti Depolar

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10 ununu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %50 sini aşmayan depo amaçlı eklentiler emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmez. Ancak belirtilen yüzdeliği geçen kısımlar %30 hesabına dahil edilmelidir.
- ✓Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda bulunan eklenti depolar, yola cephe alan kısımda da yapılabilir.
- ✓Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan eklenti depolar, yola cephe alan tarafta yapılmamalıdır.
- ✓Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan eklenti depoların yönetmelikte belirtilen yüzdeliği geçen kısımları %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.
- ✓ Eklenti depoların zemin veya normal katlarda yapılması durumunda tamamen emsal hesabına dahil edilmelidir.

tamamı %30 hesabına dahil edilmelidir.

F-Sığınaklar

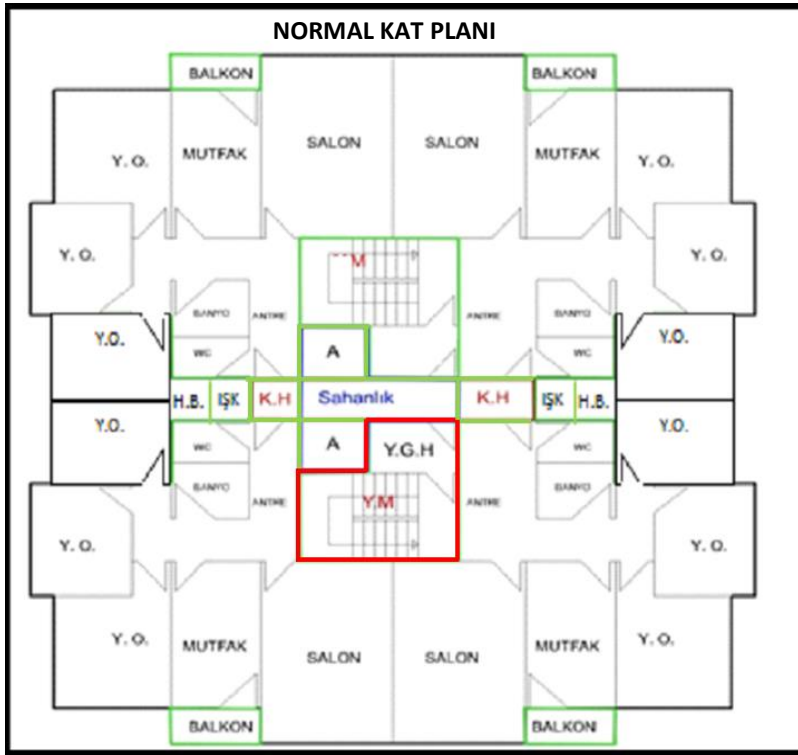
- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Bina için gerekli minimum sığınak alanı emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.
- ✓Zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanın tamamı %30 hesabına dahil edilmelidir.
- ✓ Bir imar parselinde aynı veya farklı kullanım kararına haiz birden fazla bina bulunması durumunda, sığınak hesabı her bina için ayrı ayrı yapılır. Bu maddeye göre sığınak gerektirdiği tespit olunan her yapı için ayrı ayrı sığınak yeri ayrılabilceği gibi, sığınak gerektirdiği tespit olunan yapıların toplam ihtiyacını karşılayacak büyüklükten az olmamak kaydıyla parselde ortak bir veya birden fazla sığınak yapılabilir.

G-Çocuk Oyun Alanı ve Çocuk Bakım Üniteleri

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda) ortak alan niteliğinde yapılan, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin toplamda 100 m2 si emsal ve %30 haricidir. Ancak 100 m² yi geçmesi durumunda geçen kısımlar %30 hesabına dahil edilir.
- ✓Zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanın tamamı %30 hesabına dahil edilir.

H- Kapıcı Dairesi

- ✓ Bina içinde açığa çıkan bodrum katlarda yapılan kapıcı dairelerinin 50 m2 si emsal ve %30 haricidir. 50 m² yi geçen kısımları %30 hesabına dahil edilir.
- ✓Zemin veya normal katta yapılması durumunda alanın tamamı %30 hesabına dahil edilir.
- ✓Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri 40 m2 yi aşamaz. Aşan m2 %30'a dahil edilir.
- ✓Bina dışında yapılan kapıcı daireleri taban alanına dahildir.



Emsal Harici Mahaller (5. md.)

Yangın Merdiveni= 15 m²

Yangın güvenlik holü= 6 m²

%30 hesabı yapılacak mahaller 22. md.

Balkon: 10 (4*2.5)*4= 40 m²

Normal merdiven= 20m²

Asansör boşlukları: 3*2= 6 m²

Sahanlık= 20 m²

Işıklık= 4,5 x2 = 9 m²

Hava bacaları= 2*3=6 m²

İ- Boşluklar

✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Bina için gerekli Asansör boşlukları, hava bacaları, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat bacaları emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.

✓Binaların bodrum kat dışında düzenlenen Asansör boşlukları, hava bacaları, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat bacaları %30 hesabına dahil edilmelidir.

✓31.01.2018 tarih e.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Adana Valiliği'ne ilettiği görüşe göre, **asma katta yer alan boşlukların %30'a ve emsal hesabına dahil edilmemesi** gerektiği belirtilmektedir.

J- Teknik Birimler

✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Isı ve tesisat alanları, tesisat merkezi, yakıt ve su depoları,

jeneratör ve enerji odaları bacaları emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.

✓Söz konusu teknik birimlerin zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanının tamamı %30 hesabına dahil edilir.

K- Teraslar, Balkonlar, Bahçeler, Holler

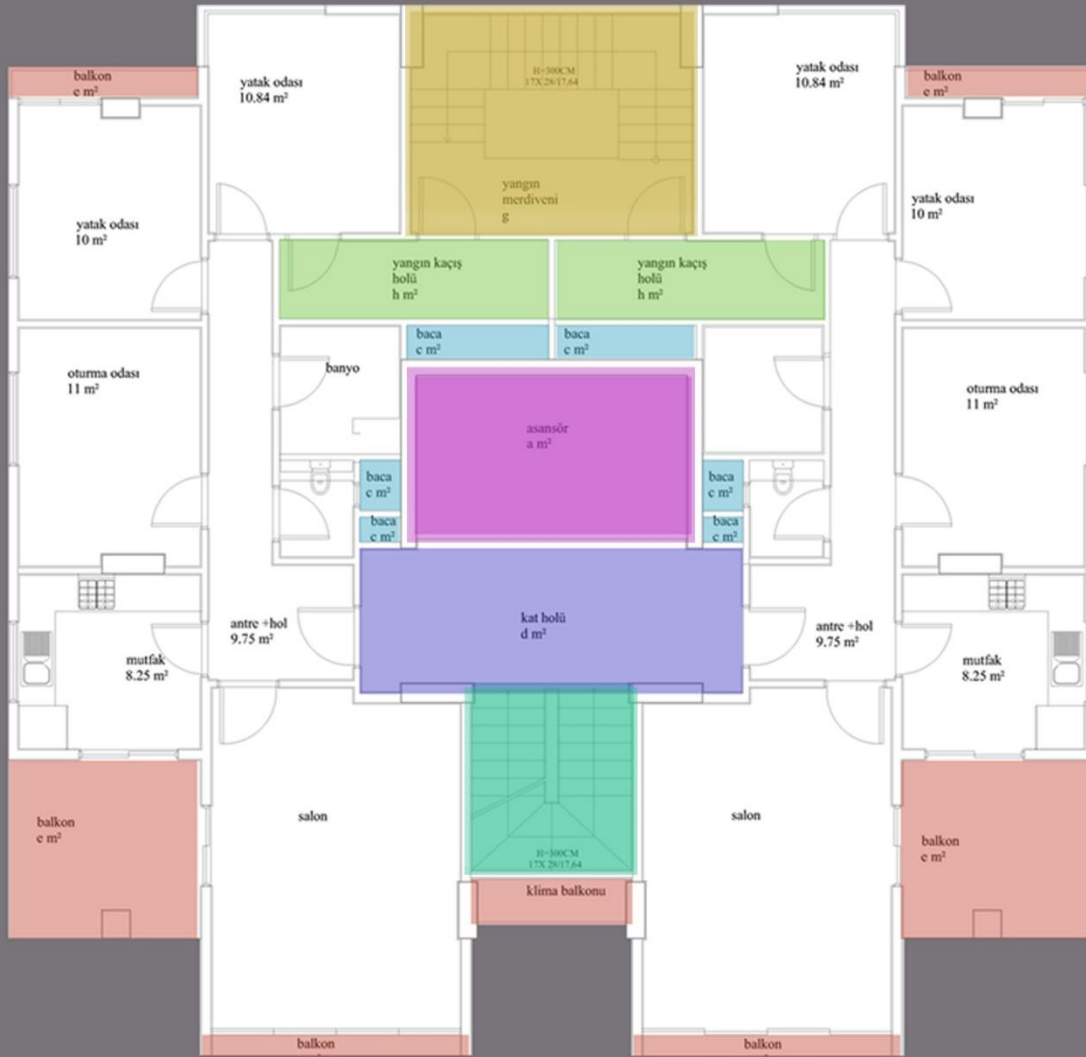
✓Zemin terasları, çatıda yapılan ortak veya dublexe bağlı teraslar ve katlarda yapılan balkonlar hangi katta yapılırsa yapılsın %30 hesabına dahil edilir.

✓Kat bahçe ve terasları ile iç bahçeler %30 hesabına dahildir.

✓Hangi katta yapılırsa yapılsın (bodrum katta dahil) kat holleri, asansör önü sahanlıkları %30 hesabına dahildir.

✓Bina giriş holleri %30 hesabına dahildir.

✓Son kat çatı terasları emsal ve %30 hesabına dahil değildir.



Yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si emsal alan haricidir.

Minimum ölçülerde yapılan Yangın merdiveni emsal alan haricidir.

Minimum ölçülerde yapılan asansör boşlukları emsal alanın %30'unu aşmamak koşulu ile emsal alan haricidir.

Minimum ölçülerde yapılan bacalar emsal alanın %30'unu aşmamak koşulu ile emsal alan haricidir.

Balkonlar, kat bahçeleri, teraslar emsal alanın %30'unu aşmamak koşulu ile emsal alan haricidir.

Merdivenler emsal alanın %30'unu aşmamak koşulu ile emsal alan haricidir.

Bağımsız bölümlere ulaşım sağlayan kat holleri emsal alanın %30'unu aşmamak koşulu ile emsal alan haricidir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-045.01-E.42666
Konu : Görüş (Duvarların Emsal Hesabı Hk.)

28.03.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİNE
Reşatbey Mh. 62009 Sk. No:2 Baskın Apt. Zemin Kat ADANA

İlgi : a) 18.10.2017 tarihli ve 2017/252 sayılı yazınız.
b) 18.12.2017 tarihli ve 72177222-045.01-E.14649 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili olarak tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmiş olup, tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlara ilişkin Bakanlığımız görüşü ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletilmiştir.

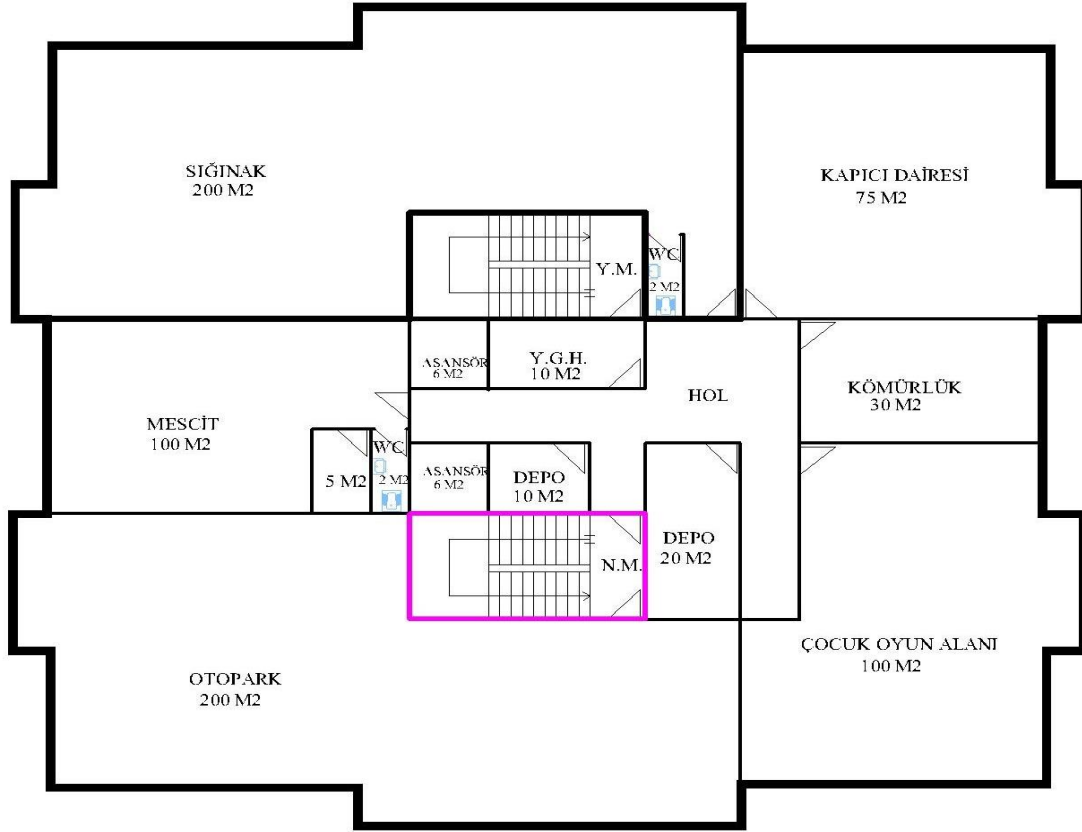
İlgi (b) yazımızla; ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hususuna ilişkin "*KAKS alanından düşülecek mekanların mekan tanımlayan duvar alanlarının, emsal alandan düşülmemesi ve emsal hesabının duvarın çevrelediği mekanın içinde kalan alan üzerinden hesaplanması gerektiği*" şeklinde görüş verilmiş ancak, konu Bakanlığımızca yeniden değerlendirilmiş olup,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği; %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Madde 22 Madde 5 8. Bend	Tamamen Gömülü bodrum katlar	Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlar	Zemin Katlar	Asma Katlar	Normal Katlar	Çatı Katları	Minumum alanı Aşan Kısımları
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m ² si,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	
Kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	
Zorunlu otopark alanlarının 2 katı	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlarda otopark alanın 2 katını geçen kısmı aşan kısmı %30 girer.
Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ı ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Merdivenler, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.
Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.
Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m ² si, konut dışı yapılarda 300 m ² si,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.
Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar.	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	
Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m ² si, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.
Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar						%30'a ve emsale dahil edilmez	
Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri			%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer		
Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi	Düzenlenemez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer		minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Asma katta düzenlenen boşluklar	31.01.2018 tarih e.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşüne göre asma katta yer alan boşlukların %30'a ve emsal hesabına dahil edilmemesi gerektiği belirtilmektedir.						
Atrium ve galeri boşlukları,			%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer		
Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,			%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer		
Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,		%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	
Bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamariye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,			%30'a girer				minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Bağılantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,			%30'a girer				minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.



BODRUM KAT PLANI

Emsal Harici Mahaller (5. md.)

- ✓ Sığınak
- ✓ Kapıcı dairesi
- ✓ Mescit
- ✓ Otopark
- ✓ Kömürlük
- ✓ Çocuk oyun alanı (100 m²)
- ✓ Depo

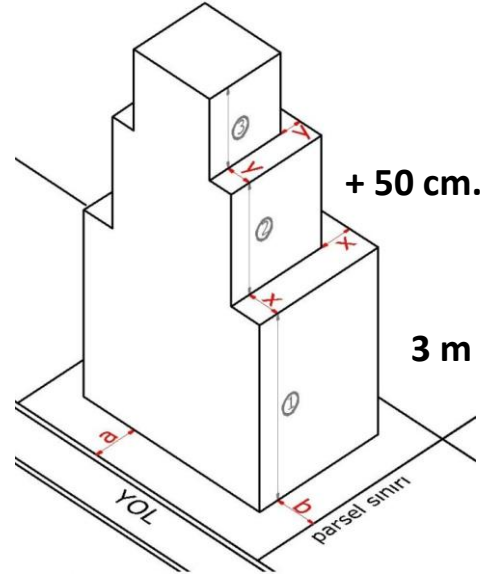
- ✓ Yangın merdiveni ve holü
- ✓ Asansör boşluğu
- ✓ Normal Merdiven

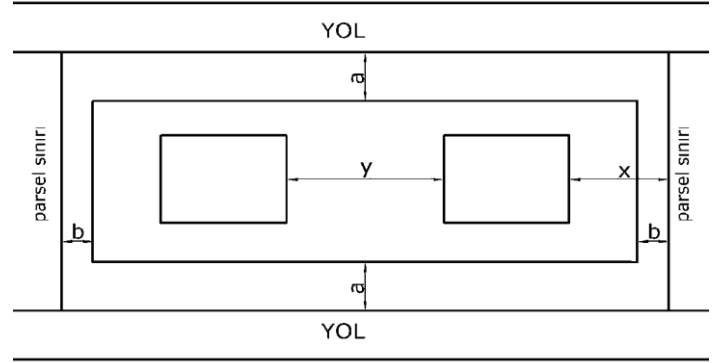
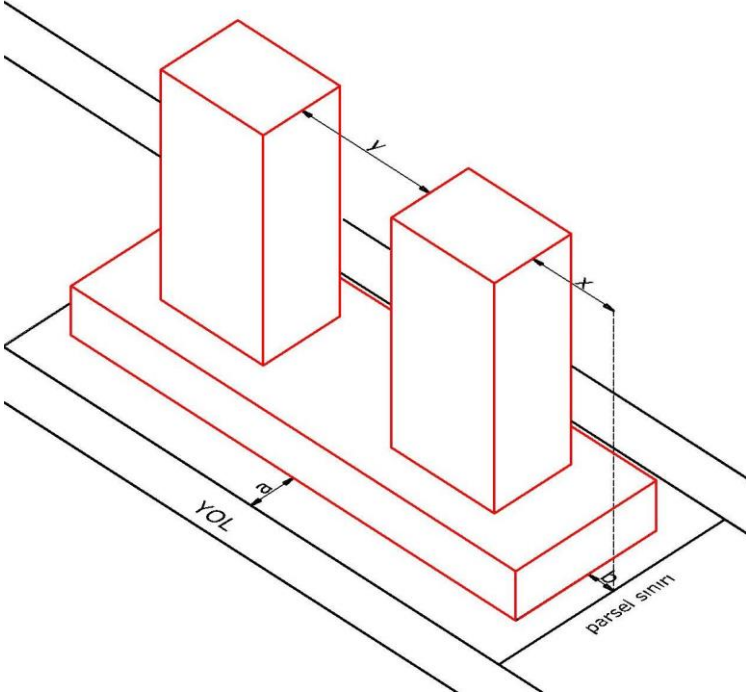
%30 hesabı yapılacak mahaller 22. m

- ✓ Hol

BAHÇE MESAFELERİ

- ✓Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile **kamusal alanlara** komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- ✓Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- ✓Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- ✓Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı **binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.** Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.”
- ✓Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde imar planında belirlenen kat adedine göre yan ve arka bahçe mesafeleri bırakılarak uygulama yapılır.
- ✓Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. **2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.**
- ✓Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak **yan ve arka** bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan **her katta ayrı ayrı** değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.





✓ Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise;

✓ ön, yan ve arka parsel sınırından **en az 15.00 metre çekilmek durumundadır.**

✓ 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için **ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0,50 metre** ilave edilir.

✓ **Cok yüksek yapı,** az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir.

✓ Ana kitle yüksekliği **dâhil yapı yüksekliğinin 60.50** metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilir.

✓ Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir.

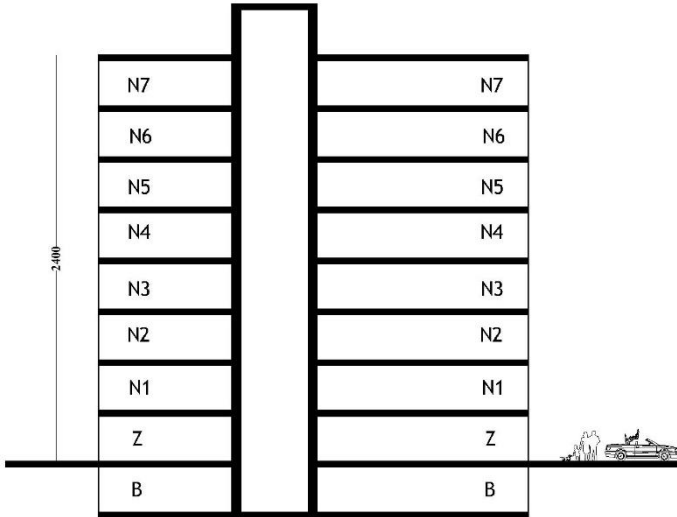
✓ **Bir parselde birden fazla 60.50 metre** yükseklikte bina yapılması halinde

✓ Binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye **0,50 metre** ilave edilir.

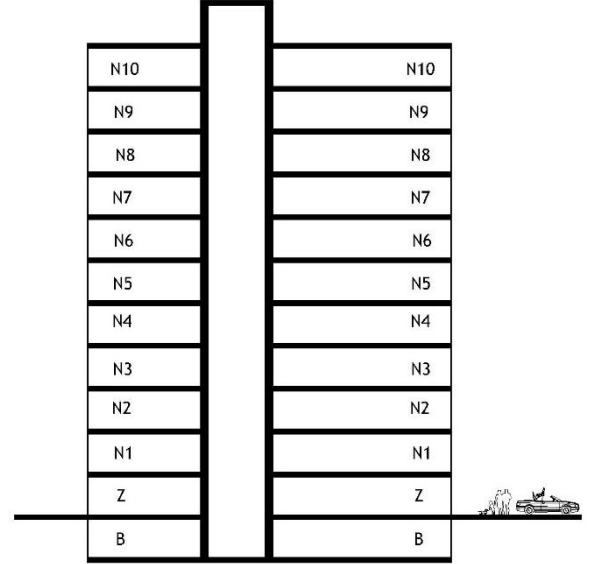
✓ Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada **kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.**

✓ **Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar** tertiplenmesi halinde, bloklar arasında **en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan** bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

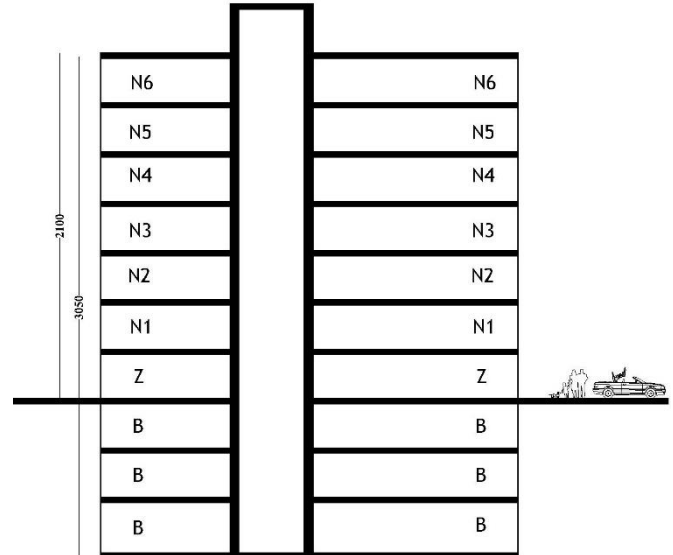
- ✓ Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, **4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır.** İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.
- ✓ Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m² den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi **binalarla yüksek katlı binalarda** ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.
- ✓ **10 kat ve üzeri binalarda** asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m² den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.
- ✓ Asansörlerin, katlara hizmet vermesi zorunludur. **bodrum katlar dâhil tüm** katlara hizmet vermesi zorunludur.



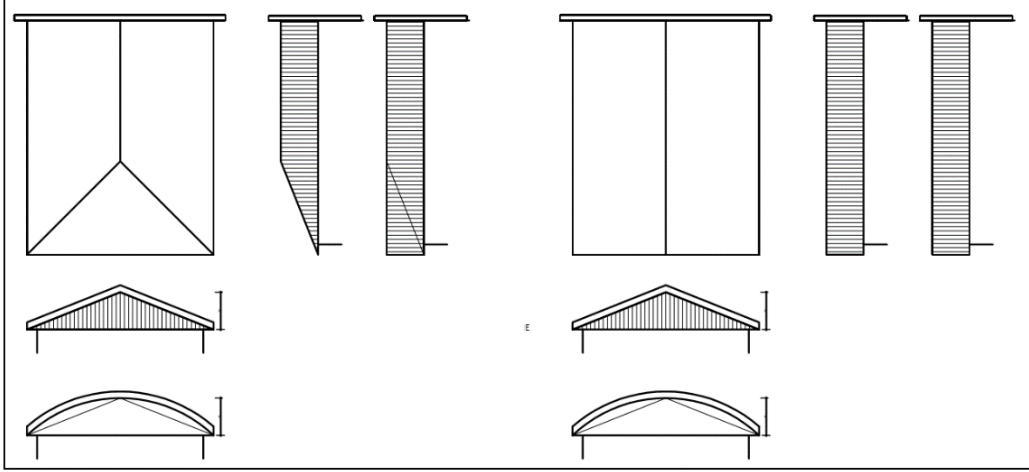
- ✓ Bina yüksekliği 21.5 metre ve üzeri,
- ✓ Yapı yüksekliği 30.50 metre ve üzeri yapılar **en az 2 adet asansör yapılması zorunludur.**



- ✓ **10 kat ve üzeri binalarda** asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m² den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

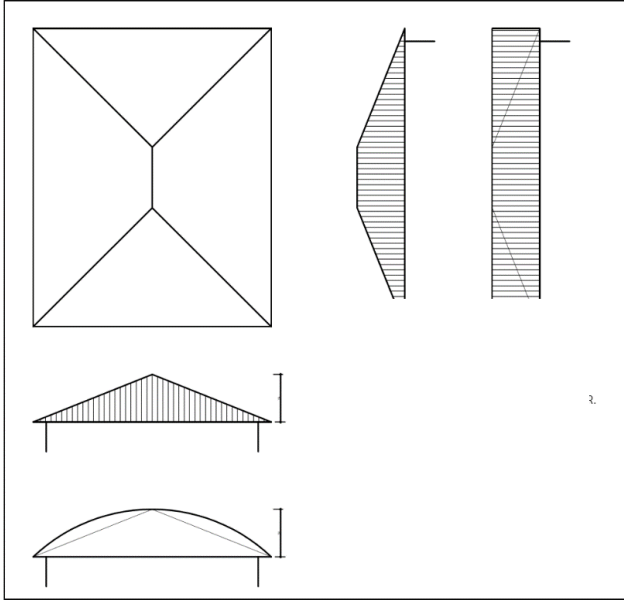


Bitişik Nizamlı Binalarda; Beşik Çatı



- Bitişik nizam yapılarında Mahya 5 m'yi aşmamak kaydı ile kırma veya beşik çatı yapılarak mahya ve eğimi belirlenir.
- Mahya yüksekliğini aşmamak ve söz konusu eğim içerisinde kalmak koşulu ile istenilen şekilde çatı örtüsü yapılabilir.

Ayrık Nizamlı Binalarda; Kırma Çatı



- **Ayrık nizam** yapılarında Mahya 5m'yi aşmamak kaydı ile kırma çatı yapılarak mahya ve eğimi belirlenir.
- Mahya yüksekliğini aşmamak ve söz konusu eğim içerisinde kalmak koşulu ile istenilen şekilde çatı örtüsü yapılabilir.

✓Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

✓Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaiik paneller de kullanılabilir.

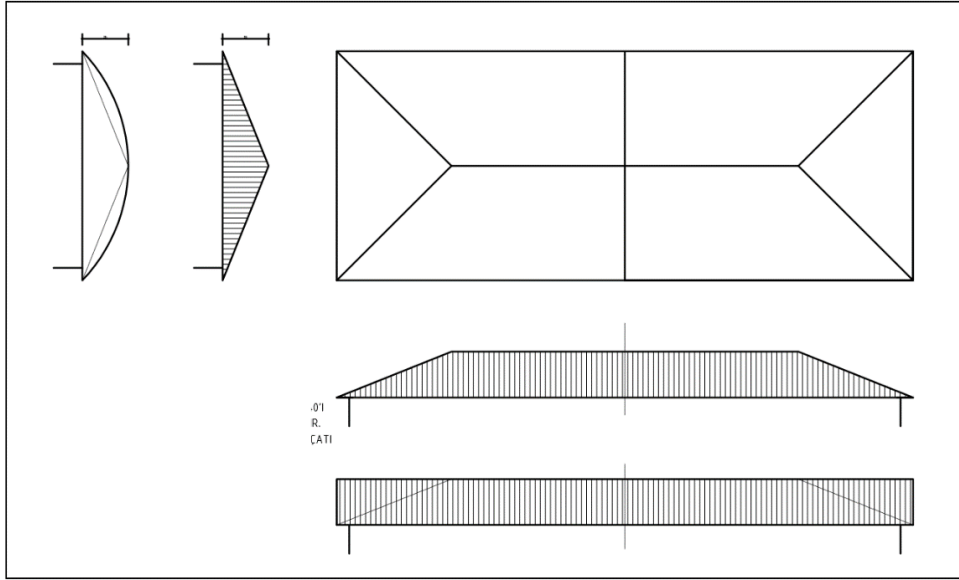
✓Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

✓Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; **ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.**

✓Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

✓Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

İkili Blok Nizam Binalarda; Müşterek Kıрма



- **İkili blok nizam** yapılarda Mahya 5m'yi aşmamak kaydı ile müşterek kırma çatı yapılarak mahya ve eğimi belirlenir.
- Mahya yüksekliğini aşmamak ve söz konusu eğim içerisinde kalmak koşulu ile istenilen şekilde çatı örtüsü yapılabilir.

- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.
- Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.
- Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini

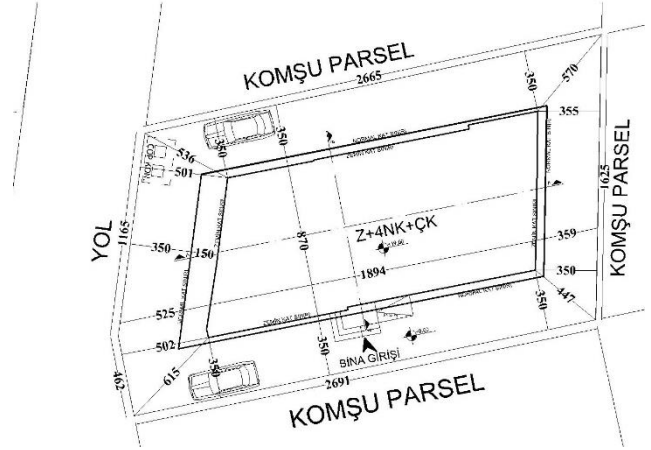
yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

- Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.
- **Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.**

✓Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

Kapalı Çıkmlar:

- ✓ Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı **yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.**
- ✓ Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına **3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.**
- ✓ Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile **istenilen ölçülerde yapılabilir.**

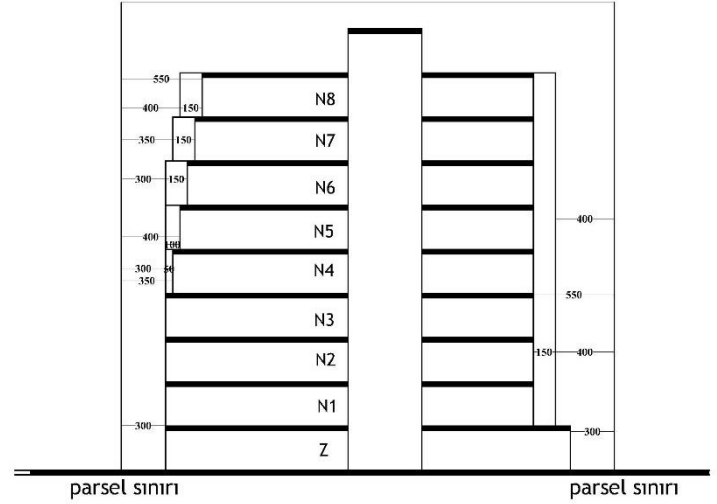


Açık Çıkmlar:

- ✓ Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
- ✓ Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
- ✓ Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile **istenilen ölçülerde yapılabilir.**
- ✓ **Bitişik** nizamda bitişik olduğu komşu **sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.**
- ✓ Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan **itibaren 0.50 metreyi aşamaz.**



- ✓ Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki **düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.**
- ✓ Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina **cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek**, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.
- ✓ Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla **0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.**

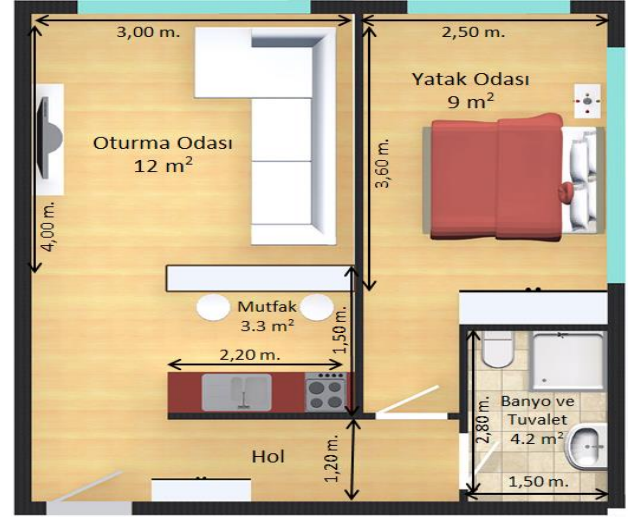


Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 23'de belirtilen "Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre artırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her kata ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir." ibaresine göre her katı ayrı değerlendirip çekme mesafelerinin uygulanacağı, Madde 41 a2 bendi "Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir." İbaresine değerlendirildiğinde kapalı çıkmaların yan ve arka bahçe mesafelerine eklenebileceği anlaşılmaktadır.

Çıkmlar, Madde 4 s) bendinde " Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını, " şeklinde tanımlanmıştır. Bu kapsamda madde 23 f bendi gereğince çekme mesafeleri her kat için ayrı ayrı düzenlenen yapılarda, **arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırına 3 m fazla yaklaşmamak kaydı ile en az bir ucu serbest, mesnetli, 1.50 m açık veya kapalı çıkma yapılabilir.**

Kat Yükseklikleri Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri

- ✓ (1) **Kat yükseklikleri uygulama** imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;
- ✓ Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,
- ✓ Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, **asma katlı zemin katlarda 5.50 metre**; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,
- ✓ Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,
- ✓ Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, **asma katlı zemin katlarda 5.50 metre**, diğer katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir.
- ✓ **İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz.** Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik **2.40 metreye düşürülebilir.**
- ✓ Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. **Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.**
- ✓ Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. **Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.**
- ✓ Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, **iç yükseklik 2.20 metreye kadar** düşürülebilir.



Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur. 1+0 tabir edilen yatak odasız konutlar yerine asgari 1 yatak odası şartı getirilmiştir. 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

En az 3 metre dar kenarı ve 12 m² alanı olan 1 oturma odası

En az 2.5 metre dar kenarı ve 9 m² alanı olan 1 yatak odası (yatak nişi yapılamaz.)

En az 1.5 metre dar kenarı ve 3.30 m² alanı olan 1 mutfak veya mutfak nişi

En az 1.5 metre dar kenarı ve 3.00 m² alanı olan 1 banyo

En az 1 metre dar kenarı ve 1.20 m² alanı olan 1 wc

Hol ve koridor genişlikleri 1.20 m. den az olamaz.

Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

- ✓ Binaların müştemilat kısımları, **mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.**
- ✓ 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde **müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.**

MÜŞTEMİLAT BİNALARININ:

- ✓ Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.
- ✓ Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.
- ✓ Yapı cinsleri ahşap olamaz.
- ✓ Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.
- ✓ Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.
- ✓ Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. **Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde;** bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

KAPICI DAİRELERİ / 01.10.2017 P.A.İ.Yönetmeliği Madde 44

- ✓ Katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalarda 40 tan fazla bağımsız bölüm olması halinde 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Bağımsız bölümün sayısı 80'i aşması halinde 2. Kapıcı dairesi yapılmalıdır. Birden fazla blok yapılan parsellerde yeteri kadar kapıcı dairesi olsa dahi 60 bağımsız bölüm sayısını geçen her bina için ayrı bir kapıcı dairesi olması gerekir.
- ✓ Doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalarda, 60 tan fazla bağımsız bölüm olması halinde 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. 150'den fazla olması halinde 2 adet kapıcı dairesi yapılır. Her ilave 150 adet daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.
- ✓ Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m² olmalıdır. *(Ancak; açığa çıkan bodrum katlarda 50 m²'yi aşan her m² %30 hesabına alınır. Zemin katta veya diğer katlarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin tamamı %30 hesabına dahil edilir.)*

Kapıcı dairelerinde

- ✓ 2 yatak odası, dar kenarı min. 2.50m ve alanı 9 m²
- ✓ 1 oturma odası, dar kenarı min. 3 m ve alanı 12 m²
- ✓ 1 mutfak/niş min. Alanı 3.30 m²
- ✓ 1 banyo ve tuvalet alanı yapılmalıdır.

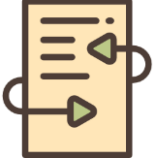
MEVCUT TEŞEKKÜL

GEÇİCİ MADDE 2 –

- ✓ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla,
 - ✓ yapı yaklaşma mesafeleri,
 - ✓ kotlandırma,
 - ✓ arka bahçelerin tesviyesi,
 - ✓ parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları
- ✓ **mevcut teşekküle göre** belirlemeye idaresi yetkilidir.
- ✓ Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri **parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun** mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

GEÇİCİ MADDE 3

- ✓ Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- ✓ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce **riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış** olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- ✓ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan **tadilat ruhsatı başvuruları**; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Uygulamaları Hakkındaki Görüşler

1. [Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında Mimarlar Odası Adana Şubesine Verilen Görüşler \(18.12.2017\)](#)
2. [Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında Bodrum Belediyesine Verilen Görüşler \(04.12.2017\)](#)
3. [Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında Konya Büyükşehir Belediyesine Verilen Görüşler \(22.11.2017\)](#)
4. [Emsal Hesabı \(Balkonlar\) Hakkında \(20.12.2017\)](#)
5. [Emsal Hesabı \(Galeri Boşluğu\) Hakkında Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler \(24.01.2018\)](#)
6. [Emsal Hesabı \(İstinat Ve Bahçe Duvarı\) Hakkında Görüş \(25.01.2018\)](#)
7. [Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında \(Emsal Hesabı\) Silivri Belediyesine Verilen Görüşler \(01.12.2017\)](#)
8. [Emsal Hesabı \(Bodrum Katlarda\) Hakkında Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler \(29.01.2018\)](#)
9. [Engellilerin Erişilebilirliği Hakkında Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler \(29.01.2018\)](#)
10. [Geçici 2. Ve Geçici 3. Maddeler Hakkında Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler \(29.01.2018\)](#)
11. [Galeri Boşlukları Hakkında Adana Valiliğine Verilen Görüşler](#)
12. [Mudanya Belediyesine Geçici 3 Madde Hak. İletilen Görüş](#)
13. [Nilüfer Belediyesine Tadilat Başvuruları Hak. Verilen Görüş](#)
14. [Adıyaman Belediyesi 2. Asansor Hakkında Gorus](#)
15. [Belediye Hizmet Alanı Ve Sağlık Tesis Alanı Hak. Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesine Verilen Görüş](#)
16. [Engellilerin Erişilebilirliği Konusuna İlişkin Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler](#)
17. [Geçici 3. Madde, Yeniden Ruhsat, Ruhsat Yenileme, Esaslı Tadilat Konularına İlişkin Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler](#)
18. [Kat Yüksekliği Konusuna İlişkin Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler](#)
19. [Kotlandırma Ve Kademelendirme Konusuna İlişkin Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler](#)
20. [Otopark Girişleri Ve Emsal Hesabı Konularına İlişkin Mimarlar Odası İzmir Şubesine Verilen Görüşler](#)
21. [Plan Notları, Yapı Nizamı, Emsal, Taban Alanı, Eksik Kat, Asansör, Peyzaj Projesi Konularına İlişkin Marmara Ereğlisi Belediyesine Verilen Görüşler](#)
22. [Duvarların Emsal Hesabına İlişkin Mimarlar Odası Adana Şubesine Verilen Görüş](#)
23. [Bakanlık Görüşü Çatılar Hakkında](#)
24. [06.04.2018 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Genelgesi](#)
25. [Taban Alanı Mevcut Teşekkülât, Emsal Ve Geçici 3. Madde Hakkında](#)
26. [11-04-2018 Plan Notu Hakkında Bakanlık Görüşü](#)
27. [Taban Alanı Mevcut Teşekkül Emsal Ve Geçici 3 Madde Hakkında İzmir Büyükşehir Verilen Görüşler](#)
28. [11-04-2018 Emsal Bakanlık Görüş Yazısı](#)
29. [13-04-2018 Mimarlar Odası İzmir Şubesine Yüksek Katlı Yapı Çatı Terası Ve İç Bahçe Hakkında Verilen Görüşler](#)
30. [30-04-2018 Baca Pergola Motif Işıklık Fırınlar Hakkında İzmir Mimarlar Odasına Verilen Görüşler](#)
31. [09-05-2018 Asma Kat Müştemilat Yapı Yüksekliği Ve Açık Otopark Hakkında Dulkadiroğlu Belediyesine Verilen Görüşler](#)

Tarih : 18.10.2017
Sayı : 2017/252
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön. Uygulamaları hakkında

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜ'NE
ANKARA**

3.7.2017 tarih, 30113 nolu sayı ve değişiklikleri 30 Eylül 2017 tarih 30196 sayılı Resmi Gazete'lerde yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği; Şubemiz tarafından düzenlenen çeşitli toplantılarda gerek serbest, gerek resmi kurumlarda çalışan meslektaşlarımız tarafından incelenmiş ve tereddütte düşülen konuların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili birimine sorulmasına karara verilmiştir.

Bu itibarla uygulama sırasında çelişkiye düşülen konular ayrı maddeler halinde sorulara çevrilerek aşağıda sıralanmıştır. Tereddütlere mahal bırakılmaması açısından soruların cevaplandırılması için gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla

Emel HOMAN
Mimarlar Odası Adana Şubesi
Yönetim Kurulu Adına
Şube Sekreteri

EK:PATİY Uygulamaları Soruları

- 1) Planlı Alanlar Yönetmeliği Madde 22, Madde 5 ve 30 Eylül değişiklikleri ile emsal hesabı ile ilgili olarak;

A. Yangın merdivenleri, güvenlik holleri hakkında;

- 1- 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY'de değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2'de "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın güvenlik holünün 6 m²'sinin emsal alana dahil olmadığı belirtilmektedir. Anılan Yangın Yönetmeliği gereğince katta, birden fazla yangın güvenlik holü tesis edilebilmektedir. Örneğin; yapı yüksekliği 51,50'yi geçen yapılarda yapılması zorunlu olan iki yangın merdiveni için 2, acil durum asansörü için bir adet olmak üzere toplamda 3 adet, yine yüksekliği 30.50 ile 51.50 arasındaki yapılarda kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdivenine ulaşılması durumunda kattaki güvenlik holü sayısı birden çok olabilmektedir.

Bu kapsamda 6 m² lik emsal harici alan, katta yapılması zorunlu olan; her bir yangın güvenlik holü için mi? Yoksa, tüm yangın güvenlik hollerinin sadece 6 m² için mi söz konusu olacaktır?

- 2- Madde 5, 8 bende ve 30 Eylül 2017 değişiklikleri ile madde 2'de belirtilen "Korunumlu veya korunumsuz merdivenin" asgari ölçüsü nasıl tanımlanmalıdır?

B. Atrium ve galeri boşlukları hakkında;

- 1- 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2 de alışveriş merkezlerinde yapılan Atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanın alandan düşüleceği belirtilmektedir. Atrium için belirlenen asgari alan koşulu nedir?
- 2- Alışveriş merkezi niteliğinde olmayan otel, hastane, okul konut vs yapılarda atrium alanları, emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?
- 3- Bir yapıda birden çok atrium yapılması durumunda belirlenmiş bir uygulama koşulu var mıdır?
- 4- Galeri boşlukları emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?

- C. 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2'nin, b bendinde bodrum katlarda yer alan 'Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ıslıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanların emsale dahil edilmeyeceği belirtilmekte olup, bodrum kat dışında yer alan, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ıslıklıklar nasıl değerlendirilmelidir?**

D. Müştemilat ve ortak alanlar hakkında;

1. Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150, konut dışı yapılarda 300 m² lik alanlarının emsal alana dâhil edilmeyeceği belirtilmektedir. Karma kullanımlı yapılarda söz konusu alanlar nasıl değerlendirilmelidir?
2. Emsal alan hesaplarken, Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si ile

mescit, kapıcı daireleri ve pano odası gibi müştemilatlar **bodrum kat dışında düzenlenmesi** halinde nasıl değerlendirilmelidir?

3. Zorunlu nedenlerle (arazinin topoğrafik-jeolojik yapısı, parselin geometrisinden kaynaklı olarak yapıya giriş çıkış sağlanamadığı vb hallerde) parselde **bodrum kat yapılamıyorsa** zemin katta düzenlenen sığınak, otopark veya ortak alan niteliğindeki hacimler emsal alandan doğrudan düşülebilir mi?
4. Zemin katlarda herhangi bir **bağımsız bölüm düzenlenmemesi** durumunda, apartman girişi, merdiven, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü gibi zorunlu hacimlere ait alanlar, emsal hesabında nasıl değerlendirilmelidir?

E. Çatı, teras ve çatı terasları hakkında;

1. 30 Eylül 2017 değişiklikleri madde 2 de belirtilen son katın üzerindeki ortak alan teras çatılarının alana dâhil edilmesi hususu belirtilmiştir. Tek bağımsız bölümden oluşan müstakil binalarda teras çatı, çatı ve çatı terası kullanımı emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?
2. Çok katlı bir yapıda, kademeli (yüksekliğe bağlı bahçe mesafesini koruyarak katları küçülerek) yükselen bir tasarım uygulandığında, katlar arasında tasarım gereği oluşan kat teraslarının alanları ve yaygın bir zemin kat (ana blok) üzerinde yükselen bloklarda oluşan kat terasları emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir.

F. Emsal harici olan ve emsal alanın %30 una dahil olan alanlar hakkında;

Bodrum kat, zemin kat, asma kat, normal kat ve çatı kat planlarında Temel olarak, KAKS alanına ve emsal alanın %30'una girmeyen alanları, %30'a dahil olan alanları ayrı ayrı belirtebilir misiniz?

G. Ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hakkında;

KAKS alanından düşülecek mekanların, mekanı tanımlayan duvar alanları emsal alandan düşülmeli midir?

2) "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı" hesaplanması konusunda;

Madde 4 tanımlar bölümünde belirtilen "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı"nın hesaplanmasında, özellikle karma ve kompleks kullanımlı yapılarda sığınak ve otopark gibi yönetmeliklere tabi mekanların bağımsız bölümlere paylaştırılmasında, tereddütlere düşülmektedir. Otopark ve sığınak alanlarını tam olarak karşılayan yapılarda söz konusu alanların, bağımsız bölümlere emsal alanları oranında eklenmesi, otopark alanı dağıtılırken konutların, sığınak alanı dağıtılırken ticari bağımsız bölümlerin alanlarını olumsuz etkilemekte ve anlaşmazlıklara neden olmaktadır. Konu net olarak açıklanabilir mi?

3.07.2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 4 "1" bendi bağımsız bölüm brüt alanı, bağımsız bölüm net alanı tanımlarında şaflar, ışıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç hesaplanacağı belirtilmektedir. Aynı zamanda yapı alanındaki boşlukların Madde 20, TAKS Alanına tabi olmayan alanlarda yapı alanındaki boşluklar (galeri boşluğu, bacalar, asansör boşlukları) belirtilmiştir. Söz konusu temel alan tanımları ve kullanımları

düşünüldüğünde bodrum katlar dışında kalan boşlukların emsal alanın %30'una dâhil edilmesi durumunda uygulamada karışıklık oluşacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, galeri boşlukları, Madde 4 tanımlar bölümünde, bağımsız bölüm brüt alana dâhil edilmeyen alanlar içerisinde belirtilmekte olup kat irtifak listesinde tapu alanına işlenmeyen alanların, emsale dâhil edilmesi durumunun mülkiyet kavramında sorun oluşturacağı ve uygulamalarda karışıklık olacağı düşünülmektedir.

Tanım karmaşası oluşturabilecek bu hususların netleşmesi mümkün müdür?

3) Asansörler konusunda;

- A. Madde 34'te belirtilen min asansör kuyu boşluğu nedir? TSE standartları göz önüne alınarak min. Net kuyu boşluk ölçüleri nasıl olmalıdır?
- B. Madde 34'te 4. Bentte "kat alanı 800 m den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla **yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere** uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur." Hükmüne yer verilmiştir.
- C. İlgili maddede **Yüksek katlı bina ifadesinin**, madde 4 aaaaa bendinde yer alan **yüksek yapı tanımı ile** birlikte mi değerlendirilmelidir?
- D. İlgili tanımlar birlikte değerlendiriliyor ise bina yüksekliği 21.50'den büyük yapı yüksekliği 30.50'den küçük yapılarda tesis edilecek 2. Asansör ölçüleri ne olmalıdır?
- E. Madde 34 belirlen "**10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden** en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır." hükmünde geçen 10 kat terimi zemin kattan mı, bodrum kattan mı hesaplanmalıdır?

4) Konutlarda bulunması gereken piyesler ve ölçüleri konusunda;

Madde 29'da belirtilen bir konutta bulunması gereken en az piyesler sağlandıktan sonra yapılacak piyesler için herhangi bir boyut kısıtlaması var mıdır?

5) Yükseklikler konusunda;

- A. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, **asma katlı zemin katlarda 5.50** metre; diğer katlarda 4.00, asma katlı zemin kat max 5.50 m ifadesi asma+ zemin kat yüksekliği olarak mı değerlendirilmelidir? Teknik gerekliliklerden dolayı Asma+ Zemin kat yüksekliğinin max, 5,50 olması durumun uygulamalarda sıkıntı olabileceği düşünülmektedir.

6) Madde 23 Çekme mesafeleri hakkında

- A) Madde 23'te "g" bendinde binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş **zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise;** çekme mesafe koşulları belirtilmiştir. **Bina yüksekliği 60,50'yi geçen**

yapılarda g maddesinde belirtildiği gibi çekme koşullarının hesaplanacağı anlaşılmaktadır.

Ancak aynı maddenin "ğ" bendinde "**Çok yüksek yapı**, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil **yapı yüksekliğinin 60.50 metre** olması durumunda çekme mesafeleri belirtilmiştir. Madde 4 aaaaa bendinde "**Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden** daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır." Şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu madde uygulamasında ise **yapı yüksekliği 60.50'yi veya bina yüksekliği 51.50'yi geçen yapılarda** çekme mesafesi koşulları belirtilmiştir.

Temel olarak madde 23 g ve ğ bendinde çekme mesafeleri hesaplarının farklı olduğu ve uygulamalarda tereddütte düşüleceği düşünülmektedir. Temel olarak bu tür yapılarda çekme mesafelerini hesaplarken hangi maddeye göre düzenleme yapılmalıdır? Bina yüksekliği mi yapı yüksekliği mi dikkate alınmalıdır.

B) Kamusal alanlarda çekme mesafesi hakkında

Madde 23" Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile **kamusal alanlara** komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. " ifadesinde belirtien "Kamusal alan" tanımı nedir?

7) Yapı Yüksekliği Hakkında; Madde 4 tttt bendinde "Yapı yüksekliği : Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği" şeklinde tanımlanmıştır.

A- Saçak kotu üzerindeki teknik birim olan asansör makine dairesinin ve yapı yüksekliğine dâhil midir?

B- Yapıların son kat teraslarına yapılabileceği öngörülen müstemilatlar yapı ve bina yüksekliğine dahil midir?

C- **Yangın Yönetmeliği Madde 48**, Konutlar (Değişiklik: 10/8/2009-2009/15316 K.) (8) bentte "Çatı arası piyeslerden binanın normal merdivenine veya korunumlu kaçış merdivenine alternatif kaçış imkânı sağlanması durumunda, çatı arası piyes yüksekliği beşinci fıkra da belirtilen yapı yüksekliklerine dâhil edilmez." ibaresi geçmektedir. " **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre çatı katı, yangın yönetmeliğindeki belirtilen şartların sağlanması halinde yapı yüksekliğine dahil edilir mi?**

8) Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

a) Madde 9 da belirtilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:" ibaresinde yer alan **bina yükseklikleri H MAX serbest' olarak belirtilmiş parseller** için de geçerli midir?

9) Tadilatlar konusunda;

30 Eylül 2017 tarihinde yayınlanan planlı alanlar imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliğin 14.maddesinin 4.bendinde inşaatı

devam eden yapılarda tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda ruhsatın düzenlendiği yönetmeliğe göre sonuçlanacağı ifade edilmiştir. Burada bahsedilen tadilat her türlü tadilatı mı kastetmektedir?

10) Müştemilatlar konusunda;

Müştemilatlar **"MADDE 52 – (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir."** 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde **müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir."** Hükmüne yer verilmiştir. Bu kapsamda ilgi müştemilatlar (Kapıcı Dairesi, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane vb) zemin kat, asma kat, normal kat veya çatı katında düzenlenebilir mi?

11) Tasarım kısıtlayıcı maddeler konusunda;

Madde 4 "Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı **iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az** olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri," hükmü belirtilmektedir. Dairesel de dahil olmak üzere çeşitli geometrik formlarda atrium düzenlenebilir mi? Üçgen, yamuk vb şekillerde atrium yapmak istediğimizde iki uzun kenar arası mesafeyi nereden hesaplamalıyız?

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞINA
(ADANA ŞUBESİ)

Reşatbey Mahallesi 62009 Sokak No:2 Baskın Apartmanı Zemin Kat / ADANA

İlgi : 18.10.2017 tarihli ve 2017/252 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Şubeniz tarafından düzenlenen çeşitli toplantılarda incelendiği, tereddüde düşülen konuların ayrı maddeler halinde sorulara çevrilerek yazı ekinde iletilendiği belirtilmekte olup, tereddüde mahal bırakılmaması açısından ilgi yazı ekinde iletilen soruların cevaplandırılması talep edilmektedir.

Tereddüde düşülen konularda açıklık getirilmesi için ilgi yazı ekinde Bakanlığımıza iletilen sorulara ilişkin Bakanlığımız görüşü numara sırası ile aşağıda yer almaktadır.

1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında emsal hesabı hakkında;

A. Yangın merdivenleri ve güvenlik holleri hakkında;

1- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “*Yangın güvenlik holünün 6 m² si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir .*” hükmü uyarınca katta yapılması zorunlu olan tüm yangın güvenlik hollerinin sadece 6 m² sinin doğrudan emsal harici tutulacağı,

2- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5 inci maddesinin yirmiikinci fıkrasında yer alan; “*İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştereleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir.*” hükmü uyarınca korunumlu veya korunumsuz merdivenlerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili standartlar kapsamında tüm gerekleri kapsayacak şekilde düzenlenen merdiven ölçülerinin korunumlu ya da korunumsuz merdivenin asgari ölçüsü olduğu,

B. Atrium ve galeri boşlukları hakkında;

1- Atrium, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; “*İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği İhk.)

18.12.2017

katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder.” ifadesiyle tanımlanmış olup, 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmıştır. Anılan mevzuat hükümleri uyarınca karşılıklı iki uzun kenar arasındaki 3.00 metre genişliğindeki mesafenin her katta boşluğun uzunluğu ile çarpımı sonucu çıkan alanın asgari atrium boşluğu alanı olduğu,

2- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “... alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.” hükmü uyarınca, sadece alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici bırakılacağı, bunun dışında alışveriş merkezi niteliğinde olmayan otel, hastane, okul, konut, ... vs. yapılarda atrium yapılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamakla birlikte emsal hesabı açısından Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.” hükmü kapsamında parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

3- Bir yapıda yapılabilecek atrium sayısına ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, emsal hesabına ilişkin hükümlerin düzenlenecek atriumların her biri için ayrı ayrı geçerli olduğu,

4- Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; galeri boşluklarının, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

C. Binaların bodrum katlarında yer alan asgari alanlar hakkında;

Binaların bodrum katlarında yer alan sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ıstıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

Bodrum kat harici katlarda yer alan asgari ölçülerdeki, temele kadar inen asansör boşlukları, ıstıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

D. Müştemilat ve ortak alanlar hakkında;

- 1- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (ç) bendinde; **binaların bodrum katında yapılan ortak alan niteliğindeki** mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'sinin bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmış olup, karma kullanımlarda konut ya da konut dışı kullanımlardan birinin tercih edilmesi ve tercih edilen kullanıma göre Yönetmelikte belirtilen alanın emsal harici tutulacağı,
- 2- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (e) bendinde; binaların bodrum katında yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m² sinin bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmış olup, bu ortak alanların bodrum kat dışında düzenlenmesi halinde parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,
- 3- Sığınak, otopark veya ortak alan niteliğindeki hacimlerin zemin katta düzenlenmesi halinde; Yönetmeliğin 22 nci maddesinde sayılan ortak alanların, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,
- 4- Zemin katlarda herhangi bir bağımsız bölüm düzenlenip düzenlenmemesi apartman girişi, merdiven, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü gibi zorunlu hacimlere ait emsal hesabında bir değişikliğe neden olmamakla birlikte, Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

E. Çatı, teras ve teras çatılar hakkında;

- 1- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında son katın üzerindeki ortak alan teras çatılarının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alındığı,
- 2- Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçelerinin, (I) bendinde; sökülür-takılır-katlanır cam

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649

18.12.2017

Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıklarının 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

F. Emsal harici olan ve emsal alanın %30 una dahil olan alanlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca; 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak 27.11.2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan (a), (b), (c), (ç), (d) ve (e) bentlerinde yazılan kullanımların bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

G. Ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hakkında;

KAKS alanından düşülecek mekanların, mekanı tanımlayan duvar alanlarının emsal alandan düşülmemesi ve emsal hesabının duvarın çevrelediği mekanın içinde kalan alan üzerinden hesaplanması gerektiği,

2) "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı" hesaplanması hakkında;

Bağımsız bölüme ilişkin tanımlar Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde yapılmış olup, anılan maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde; "*Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade eder.*" hükmü, anılan bendin 1 nolu alt bendinde; "*Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ısıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder.*" hükmü, 2 nolu alt bendinde; "*Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı ifade eder.*" hükmü yer

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

almaktadır. Bu bağlamda otopark ve sığınak gibi ilgili yönetmeliklerine tabi ortak alanların, bağımsız bölümün türüne, niteliğine ve büyüklüğüne bağlı olarak yapıda tesis edilmesi gereken kadar alanın her bir bağımsız bölüme bağımsız bölüm genel brüt alanı hesabında eklenebileceği,

3) Asansörler hakkında;

A. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; asansörler için en az kabin dar kenarı ölçüsü, kabin alanı ve kapı genişliğine ilişkin hükümlere yer verilmekle birlikte, TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresinin yetkili olduğu, üçüncü fıkrasında; mevcut binalarda yapılacak tadilatlarda, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Anılan hükümler doğrultusunda hesaplanacak olan asgari asansör kabini ölçüleri doğrultusunda asansör kuyu ölçülerinin belirlenebileceği,

B. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında; *“Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.”* hükmünün yer aldığı,

C. Yüksek yapının tanımı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde; *“Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları ifade eder.”* ifadesi ile yapılmıştır. 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan *“yüksek katlı bina”* ifadesinin 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde yer alan *“yüksek yapı”* tanımı ile birlikte değerlendirilmesi,

D. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca bina yüksekliğinin 21.50 metreden ve yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda da,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

bina yüksekliği veya yapı yüksekliğinin herhangi birinin belirtilen yükseklikten fazla olması durumunda da, bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılmasının zorunlu olduğu,

E. Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde; *“Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği ifade eder.”* hükmü, 34 üncü maddesinin beşinci fıkrasında; *“10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.”* hükmü yer almaktadır. Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde “10 kat” terimi ile binanın kot aldığı noktadan itibaren toplam kat sayısının ifade edildiği,

4) Konutlarda bulunması gereken piyesler ve ölçüleri hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 29 uncu maddesinde bir konutta bulunması gereken piyeslere ilişkin en az ölçüler verilmiş olup bu piyeslere ilave olarak yapılacak olan piyeslerin bu maddede verilen ölçülerden daha küçük olamayacağı, ancak daha büyük ölçülerde yapılabileceği,

5) Yükseklikler hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan; *“Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.”* hükmü uyarınca, *“asma katlı zemin katlarda 5.50 metre”* ifadesi ile zemin kat ve asma katın toplam yüksekliğinin 5.50 metre olduğunun ifade edildiği,

6) Planlı alanlar İmar Yönetmeliği 23 üncü madde “Çekme mesafeleri” hakkında;

A. Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin (g) bendinde; uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliğinin 60.50 metre veya daha fazla olması halinde; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumunda olduğu, 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edileceği,

(ğ) bendinde; çok yüksek yapının, az katlı bir ana kitle üzerinde yükselmesi halinde, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel ile en yakın noktası arasındaki mesafenin 10.00 metreye kadar düşürülebileceği, ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafenin en az 15.00 metre olacağı 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

0.50 metre ilave edileceği, bu maddede ifade edilen ana kitlenin; en fazla 5 katlı olup kat adedinin binanın en düşük kottaki cephesinin esas alınarak belirleneceği, bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafenin, 20.00 metre olacağı, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edileceği, bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafelerinin bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmış olup,

23 üncü maddenin (g) bendinde tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliğinin 60.50 metre veya daha fazla tek blok halinde yapılan yüksek binaya ilişkin usul ve esaslar açıklanırken, (ğ) bendinde az katlı bir ana kitle üzerinde yükselen çok yüksek yapı ile en fazla beş kata kadar yapılabilen bir ana kitle üzerinde devam eden çok yüksek yapı kitlesine/kitlelerine ilişkin usul ve esasların açıklandığı,

B. Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (kkkk) bendinde; “*Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları ifade eder.*” ifadesi ile “*Umumi hizmet alanı*” tanımı yapılmış olup, bu kamusal faaliyetlerin gerçekleştirildiği alanların kamusal alanlar olduğu,

7) Yapı yüksekliği hakkında;

Yapı yüksekliğinin tanımı, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (tttt) bendinde; “*Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini ifade eder.*” ifadesi ile yapılmıştır.

A. Yapı yüksekliği tanımı uyarınca; saçak kotu üzerindeki teknik birim olan asansör makine dairesinin, yapı yüksekliğine dahil olduğu,

B. Yapı yüksekliği tanımı uyarınca; yapıların son kat teraslarına yapılabileceği öngörülen müştemilatların yapı yüksekliğine dahil olduğu,

C. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (tttt) bendinde yapılan “*Yapı yüksekliği*” tanımında çatı arası piyeslerin yapı yüksekliğine dahil edildiği,

8) Yol genişliklerine göre bina kat adetleri hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin “*Yol genişliklerine göre bina kat adetleri*” başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında; “*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde; (a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir; ...” hükmü, 69 uncu maddesinin ikinci fıkrasında; “Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.” hükmü ve üçüncü fıkrasında; “Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkra da belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır.” hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler uyarınca Yönetmeliğin “Yol genişliklerine göre bina kat adetleri” başlıklı 9 uncu maddesi planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hükümler arasında kalmamakta olup, imar planı ve ilgili idarelerin çıkaracakları yönetmeliklerle bu yönetmelikte belirtilen koşullara uyulmak kaydıyla yol genişliklerine göre bina kat adetleri ve bina yüksekliklerine ilişkin kriterler getirilebileceği,

9) Tadilatlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan; “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.” hükmü kapsamında kalan yapılar için tadilat ruhsatı başvurularının, talep edilmesi halinde yapı ruhsatının düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi,

10) Müştemilatlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 52 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan; “Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.” hükmü ve ikinci fıkrasında; “4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.” hükmü uyarınca dört tarafı yol olan binalarda bahçede yapılacak müştemilatın hangi cephe hattına tecavüz edilerek yapılabileceği idare yetkisinde olup, müştemilatların zemin kat, asma kat, normal kat veya çatı katında düzenlenebileceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu hususun idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilerek yeniden düzenlenebilecek bir hüküm olduğu,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı :72177222-045.01-E.14649
Konu :Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

11) Tasarım kısıtlayıcı maddeler hakkında;

Atriumun tanımı; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; *"İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder."* olarak yapılmış olup, bu tanımda ve Yönetmeliğin diğer maddelerinde tasarımı kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetmelikte herhangi bir kullanım için asgari alan tanımı yapılmış olması tasarımın da bu şekilde yapılması zorunluluğunu doğurmayacağı, sadece emsal hesabı yapılırken emsal harici tutulacak alanların belirlenmesinde kullanılacağı,

değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
MUĞLA

İlgi : 13.10.2017 tarihli ve 42448058-24205 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında yer alan “*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.*” hükmündeki “*parselin toplam emsale esas alanı*” ifadesinin net imar parsel alanını mı yoksa net imar parselinin emsal alanını mı ifade ettiği hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 5 inci fıkrasında, taban alanı ve emsal hesabının; net imar parseli alanı üzerinden yapılacağı, imar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabının, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabileceği açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında yer alan “*parselin toplam emsale esas alanı*” ifadesinden, *net imar parseli alanı ile planda belirlenen emsal (KAKS) değerinin çarpılması sonucu bulunan alanın anlaşılması gerekmektedir.*

2) İlçeniz sınırları içerisinde genel olarak bir parselde birden fazla iki katlı bina ile açık yüzme havuzları olacak şekilde yapılaşma olduğundan bahisle taban alanına dahil edilmeme durumu bahçe alanının %20’si ile sınırlandırılan açık yüzme ve süs havuzlarının, parselin toplam emsale esas alanının %30’u ile sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında “*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.*” hükmüne yer verilmiş,

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasının (b) bendinde, *bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20’sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu* taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmış,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde; 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu kullanımlarının toplamının bahçe alanının %20'sini geçmeyen kadarının, 22 nci maddede belirtilen diğer kullanımlar ile birlikte %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3)Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (yyy) bendinde subasman kotunun imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşmeyeceği ve +1.20 kotunun üzerine çıkamayacağına hüküm altına alındığı, 1.20 m. subasman kullanılması durumunda, plan notlarında bina yüksekliği 6.50 m. (2 kat) olarak belirlenmiş yerlerde Yönetmeliğin 28 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında yer alan “İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz.” hükmünün sağlanamadığı belirtilerek subasman kotunun bina yüksekliğine dahil edilip edilmeyeceği, edilecek ise 1.20 m. subasman kullanılması durumunda iskan edilebilen katların iç yüksekliklerinin nasıl sağlanacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde yer verilen tanımlar uyarınca bina yüksekliği; binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

Subasman kotu (zemin kat taban kotu); binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu ifade eder. Anılan madde uyarınca subasman kotu imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşmez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.

Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (c) bendinde “Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.” hükmü,

28 inci maddesinin 1 inci fıkrasında “Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

kabul edilerek uygulama yapılabilir.” hükmü,

2 nci fıkrasında “*Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.*” hükmü yer almaktadır.

İlgi yazıda 1,20 m. olarak belirlenen subasman kotunun imar planı hükmü olup olmadığı bilinmemekle birlikte, imar planı hükmü ise subasman kotunun 1,20 m. olarak uygulanması gerektiği, plan hükmü değilse Yönetmeliğe göre subasman kotunun ± 0.00 kotu ile +1.20 kotu arasında belirlenebileceği, **bina yüksekliği binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yükseklik olduğundan subasman kotunun bina yüksekliğine dâhil olduğu değerlendirilmektedir.**

Öte yandan, söz konusu parselin bulunduğu ada içerisindeki parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması kaydıyla Yönetmeliğin 28 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre belirlenen kat yükseklikleri ile uygulama imar planında veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu elde edilen bina yüksekliğine subasman kotu da eklenerek bulunacak yüksekliğe göre uygulama yapılması mümkündür.

4)Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasının (b) bendinde yer alan %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak kullanımlardan asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar yalnızca bodrum katlarda değil üst katlarda da devamlılığı olan kullanımlar olduğundan ve bu ifadelerin başında “binaların bodrum katlarında yapılan” ifadesi bulunduğundan, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar gibi alanların sadece bodrum katta bulunan kısımlarının mı yoksa tüm katlardaki alanlarının mı %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, **binanın bodrum katlarında yapılan asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıkların ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, binanın bodrum katları dışında kalan kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evleri ile asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların %30 emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.**

5)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bina cephe uzunluğuna ilişkin hüküm yer almadığından bahisle bina cephe uzunluğuna ilişkin herhangi bir kısıtlama olup olmadığı hususunda;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

Yönetmelikte bina cephe uzunluğuna ilişkin ölçü verilmemiş olup imar planında hüküm bulunması halinde bu hükümlere uyulması gerekmektedir. Planda hüküm bulunmayan hallerde ise planla veya bu yönetmelikle belirlenen taban alanı ve bahçe mesafelerine uymak kaydıyla uygulama yapılabileceği, ancak Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrası uyarınca uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı değerlendirilmektedir.

6)Yönetmeliğin 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (h) bendi uyarınca otopark alanlarının katlar alanına dahil edilmeyeceği belirtilerek binaların bodrum katı dışında, yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla parsel içerisinde tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalarak ya da arazi eğiminden dolayı kısmen açık ya da tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde inşa edilecek otopark alanlarının da katlar alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparkların, binaların bodrum katlarında yapılan; zorunlu otopark alanlarının 2 katının, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla otopark alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (h) bendinde ise 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; otopark alanlarının katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan otoparkların; bütün cepheleri gömülü ise tamamının, tamamen gömülü değilse Otopark Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu otopark alanlarının 2 katı kadarının, %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar ile Yönetmelikte belirtilen koşullarda bahçe mesafeleri içerisinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan ve tamamen gömülü olan ortak alan otoparkların tamamının, %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Bodrum katlarda yapılan ve tamamen toprağa gömülü olmayan ortak alan zorunlu otopark alanlarının 2 katını aşan kısımları, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ortak alan otoparklar ile hangi katta yapılırsa yapılsın ortak alan olmayan tüm otoparkların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14643
Konu : Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina
Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)
000093398/33241

04.12.2017

Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.14632
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 12.10.2017 tarihli ve 50516134-622.02-722-4481/29968 sayılı yazınız ve eki.

İlgi (a) yazı ile 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin yedinci fıkrasında yer alan " *Büyükşehirlerde, alışveriş merkezlerine yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı vermeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir.* " hüküm kapsamında Belediyenize yapı ruhsatı için başvuru alan alışveriş merkezi projesinin incelenmesi aşamasında 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde anlaşılamayan bazı hususlarda, ilgi (a) yazınız eki ilgi (b) dilekçede de benzer konularda Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

Sorularınıza aşağıda cevap verilmiş olup yazı içinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği "Yönetmelik" olarak anılmaktadır.

1-7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında; 2 adet yangın merdiveni şartı aranan binalarda, normal merdivenin yangın merdiveni gereklerine uygun olarak düzenlenmesi ve yangın kaçış merdiveni olarak kullanılması durumunda; normal merdivenin taban alanına ve emsale dâhil olup olmadığı ile,

Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdivenin doğrudan emsal harici olarak kabul edilip edilemeyeceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

5/8 maddesinde, *22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanlarının toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak; ...Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin... asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,*

20/8d maddesinde, *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evinin taban alanına dâhil edilmeyeceği,*

22/11 maddesinde, *5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evinin katlar alanına dahil edilmeyeceği,* hüküm altına alınmıştır.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde de "**Kaçış (Yangın) merdiveni**" yangın hâlinde ve diğer acil hâllerde

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPGADJYDYBFIYM Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

binadaki insanların emniyetli ve süratli olarak tahliyesi için kullanılabilen, yangına karşı korunumlu bir şekilde düzenlenen ve tabii zemin seviyesinde güvenli bir alana açılan merdiven olarak tanımlanmaktadır.

Anılan hükümler kapsamında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan merdivenlerden yine Yönetmelik uyarınca korunumlu şekilde düzenlenmesi zorunlu olan yangın merdivenlerinin taban alanına ve emsal hesabına dâhil olmadığı,

Dolayısıyla anılan Yönetmelik uyarınca korunumlu olması zorunluluğu getirilmeyen normal merdivenin korunumlu yapılması halinde bu merdivenin ya da yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda kaçış yolu olarak kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına ve % 30 emsal hesabına dâhil olması gerektiği,

2) Yönetmeliğin emsal ve taban alanı ile ilgili olan maddelerinde belirtilen asgari alanların hangi kriterlere göre belirlenmesi gerektiği ayrıca yapıda bulunan tüm zorunlu yangın merdivenleri, yangın güvenlik holü ve yangın koridorlarının Yönetmeliğin 5/8 maddesi kapsamında emsal alanından düşülüp düşülmeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin emsal ve taban alanı ile ilgili maddelerinde belirtilen asgari alan ölçüleri; ilgili mevzuatında, standardında ya da bu Yönetmelikte belirtilen yapılması zorunlu minimum ölçüler olup, Yönetmeliğin 5/8 maddesi uyarınca Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik hollerinin $6m^2$ sinin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

3) Yönetmelikte yer alan iç bahçe tanımına göre iç bahçenin toprak zemine oturma şartının olup olmadığı ile zemin seviyesinde bodrum kat tavanından (bodrum kat AVM ye ait otopark) başlatılan iç bahçelerin taban alanı hesabına katılıp katılmayacağı hususunda,

Yönetmeliğin;

4/1hh maddesinde, “İç bahçe”; *Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe olarak tanımlanmış,*

20/8a maddesinde, *tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ile iç bahçelerinin taban alanına dâhil edilmeyeceği* açıklanmıştır.

Anılan hükümler kapsamında iç bahçelerin toprak zemine oturmasının zorunlu olmadığı, zemin kat veya bodrum kattan başlatılabileceği, ancak taban alanına dâhil edilmemesi için tabii

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPJGADJYDYBFFJYM Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesinde veya bu seviyenin altında yapılması gerektiği, dolayısıyla bodrum katında otopark vb. kullanım olan bir yapıda zemin kattan başlatılan iç bahçelerin taban alanına dâhil olduğu,

4-5) Zemin katta iç bahçe veya avlu olarak tanımlanan alanların dolaşım alanı ve bağımsız bölümlere giriş-çıkış alanı olarak kullanılıp kullanılamayacağı, bu alanlarda düşey sirkülasyon (yürüyen merdiven-asansör vb.) elemanlarının bulunup bulunamayacağı ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu olan sosyal ve kültürel etkinlik alanı, çocuk oyun alanı ve dinlenme alanlarının düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında,

Yönetmeliğin 4/1hh ve 4/1g maddelerinde açıklanan iç bahçe ve avlu tanımlarında bu mekânlarda herhangi bir fonksiyonun yer alıp almayacağına dair hüküm yer almamakla birlikte konunun gerek alan büyüklüğü gerekse fonksiyonun gerekleri bakımından iç bahçe ve avlu kullanımını ortadan kaldırmayacak şekilde emsal ve taban alanı koşulları da dikkate alınarak mimari projesine göre gerekirse Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmeliğin uygulayıcısı ve yürütücüsü olan Gümrük ve Ticaret Bakanlığından görüş alınmak suretiyle ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

6) İç bahçe ve avlularda bina boyunca devam eden boşlukların Yönetmeliğin 5/8 madde hükümleri kapsamında doğrudan emsal harici alan olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda,

Yönetmeliğin;

4/e maddesinde, "*Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı,yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri*" olarak ,

4/hh maddesinde, "*İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe*"< /em> olarak tanımlanmış,

5/8 maddesinde, "*22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; ... alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı...bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir*",

20/8a maddesinde, "*Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ile iç bahçelerin taban alanına dâhil edilmeyeceği*",

22/1a maddesinde, "*5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların katlar alanına dâhil edilmeyeceği*",

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPUGADYDYBFFJYM Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

hükümlerine yer verilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında alışveriş merkezlerinde yapılan iç bahçe ve avluların bina boyunca devam eden üst katlardaki boşluklarının % 30 emsal hesabına katılmaksızın emsal harici olduğu, bu alanların tabii veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki kısımlarının Yönetmeliğin 22/1a maddesi kapsamında %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği,

8) Alışveriş merkezinde yapılacak tuvalet sayısının Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirlenen kullanıcı sayısına göre belirlenmesi durumunda oldukça fazla sayıda tuvalet gerekeceği belirtilerek kişi sayılarının belirlenmesinde hangi standartlara uyulması gerektiği hususunda,

Yönetmeliğin tuvaletlerle ilgili 48 inci maddesinde *yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için en az birer adet tuvalet yapılmasının zorunlu olduğu* hüküm altına alınmış olmakla birlikte toplam kullanıcı sayısının hangi mekânlarda kaç kişi olması gerektiği anılan Yönetmelikle belirlenmemiştir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Ek-5/A Kullanıcı Yüğü Katsayısı Tablosuna göre hesaplanan kişi sayısının yangın tedbirleri açısından dikkate alınması gerekli bir değer olduğu, alışveriş merkezlerindeki çalışan ve kullanıcının sosyal ve günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekânların alan, sayı vb. bakımından belirlenmesine esas toplam kişi sayısının varsa ilgili mevzuat ya da standartlara göre belirlenmesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte, Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamında Gümrük ve Ticaret Bakanlığından görüş alınarak uygulama yapılmasının uygun olacağı,

9) İç bahçe ve avluya açık çıkma yapılması durumunda açık çıkmanın altında kalan kısımların veya yapılar arasını birbirine bağlayan köprüler yapılması halinde köprülerin zemin izdüşümlerinin taban alanı veya emsal alanına dâhil edilip edilmeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin;

4/bbbb maddesinde, *“taban alanı” bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan,*

4/cccc maddesinde, *“Taban alanı kat sayısı (TAKS)”< /strong> taban alanının imar parseli alanına oranı (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPJGADJVDYB/JYM Evrak Takip Adresi : <http://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.14632
Konu : Görüş (Görüş (Alışveriş
Merkezlerinde Emsal Hesaplamaları)
Dosya : 4213392064-32031

22.11.2017

4/1s maddesinde, “*çıkma*” Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanları,

olarak tanımlanmış ve,

22/11 maddesinde, “5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;... balkonlar ve açık çıkmalar, ...kat hollerinin...katlar alanına dahil edilmeyeceği”,

41/2 maddesinde, açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesinin en az 2.40 metre olmak zorunda olduğu,

hüküm altına alınmıştır.

Anılan hükümler kapsamında taban alanına tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum kat veya zemin kat seviyesinde zemine oturan alanların dâhil olduğu, dolayısıyla imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmelikte tanımlı şekliyle yapılan açık çıkmaların içine açıldığı mekanın (iç bahçe, avlu vb.) zemininden itibaren en az 2.40 metre mesafede yapılmak kaydıyla taban alanına dâhil olmadığı ancak %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği, mekanları birbirine bağlayan köprülere ilişkin Yönetmelikte herhangi bir düzenleme yer almamakla birlikte varsa ilgili mevzuat ve standartlarına uygun olarak yapılan ve içine açıldığı mekanın (iç bahçe, avlu vb.) zemin seviyesinden yüksekte olan köprülerin taban alanına dâhil olmadığı, bu mekanların Yönetmeliğin 4/pp maddesinde tanımlı kat holü (ortak alan niteliğinde ara dolaşım yolları) işlevi gördüğü değerlendirilerek %30 emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği

hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BFSRLNPJGADJYDYHFFJYM Evrak Takip Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Normal
20.12.2017

Sayı : 39860970-045.01-E.15012
Konu : Görüş (Emsal Hk.)

İlgi : 13/10/2017 tarih ve 31810 sayılı ile Bakanlığımız sistemine kaydedilmiş olan bila tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçede, emsal alanının %30'u kapsamında değerlendirilen balkonların sadece bina çıkmasında mı yapılacağı ya da bina çıkma hattından bağımsız bölüm içine doğru girip giremeyeceği ile ilgili bakanlık görüşümüz istenilmektedir.

Yönetmeliğin 69. maddesi ile bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19. ve 20. maddelerinde yer alan hükümlerin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin İkinci Bölümünde yer alan 5. maddesinde %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici bırakılacak alanlar hükme bağlanmış olup 22. maddeyle veya imar yönetmelikleri ile getirilen diğer tüm emsal harici alanların %30 emsal hesabına dahil edilmesi gerekmektedir.

Yönetmeliğin 4. maddesinde balkon; “ *Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları ifade eder.*” şeklinde tanımlanmış, 41. maddesinde çıkma koşulları açıklanmış ve 22. maddesinde balkonların emsal hesabına dahil edilmesiyle ilgili olarak “1) S *ökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, katlar alanına dâhil edilmez.*” hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda balkonlarla ilgili çıkma koşullarını sağlamak ifadesinden; parsel sınırına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak, tabii veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesinin en az (2.40) m. olmak ifadesinin anlaşılması gerekmekte olup bir kısmı kolon hattının içerisinde veya bir kısmı konsol bir kısmı kolon hattının içerisinde yapılan en az bir

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Normal
20.12.2017

Sayı :39860970-045.01-E.15012
Konu :Görüş (Emsal Hk.)

cephesi açık alanların yönetmelikte yer verilen balkon vasıflarını da taşımak kaydıyla balkon olarak değerlendirilebileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur.

Murat ORAL
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



İzmir Şubesi

İzmir: 01.11.2017

Sayı: 04-17-1505

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili çalışmalarda çelişkiye düşülen ve uygulamada sorun oluşturan konulara açıklık getirilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

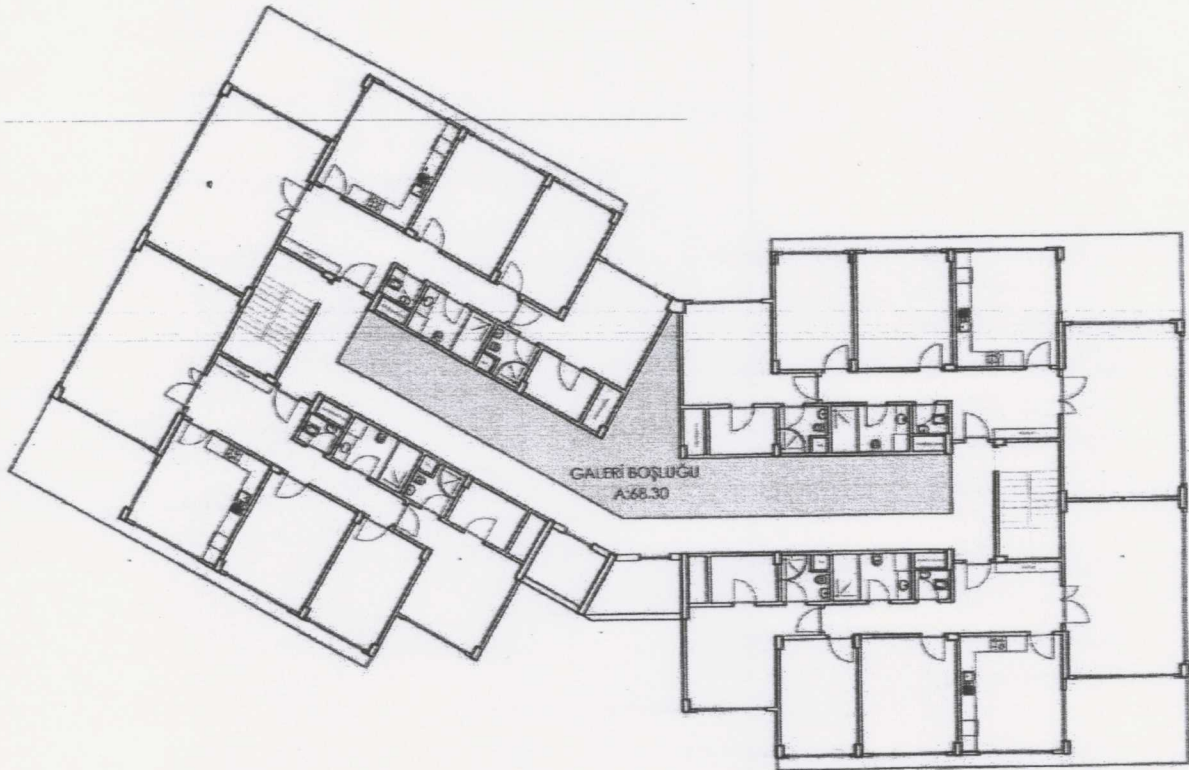
Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çelişkiye düşülen veya uygulamada sorun oluşturan konular

Emsal hesabı konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'nin 1. Fıkrasında belirtilen galeri boşluğunun emsal hesabında, her katta yer alması durumunda tüm katlarda yer alan boşlukların toplamı mı yoksa tek katta bulunan boşluğun alanı mı emsale esas alanının %30'u ile sınırlanan alana dahil edilecektir? (Görsel)



Sayı : 11968226-045.01-E.913
Konu : Görüş (Emsal Hesabı-Galeri Boşluğu)
000093398/37874

24.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 01/11/2017 tarihli ve 04-17-1505 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı eki ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen galeri boşluğunun emsal hesabında her katta yer alması durumunda tüm katlarda yer alan boşlukların toplamı mı yoksa tek katta bulunan boşluğun alanının mı emsale esas alanın %30’u ile sınırlanan alana dahil edileceği hususunda görüş talep edilmektedir.


Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.” hükmü yer almakta olup alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu açıklanmıştır.

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında, 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde atrium ve galeri boşluklarının katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda emsal hesabı yapılacak projede yer alan, boşluğun devam ettiği bütün katlardaki galeri boşluklarının tamamı ile 22 nci maddede belirtilen emsal harici diğer alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşmaması gerektiği,

Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının %30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu, her katta asgari ölçüden fazla yapılan kısmın ise diğer kullanımlarla birlikte parselin emsale esas alanının % 30’u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : JCRTQTFNVWRIPRXJFSDZ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-045.01-E.1785
Konu : Görüş (Emsal Hesabı Hk.)

25.01.2018

Sayın

İlgi : Bakanlığımız Gelen Evrak kayıtlarına 09.11.2017 tarih ve 38518 sayı ile giren bila tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçede; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceğinin hüküm altına alındığı, taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar Yönetmeliğin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasında sayılmış olup, (ç) bendinde; çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübelerinin taban alanına dâhil edilmeyeceğinin hüküm altına alındığı belirtilmekte olup, 150 metrekare emsal hakkı olan bir parselin sadece istinat duvarının 225 metrekare olması halinde emsal hesabının nasıl yapılacağı, taban alanı ve katlar alanının tek başlık altında izah edilmesi talep edilmektedir.

Katlar alanı, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (şş) bendinde; "Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını ifade eder," şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tanımdan hareketle; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanıma konu olmayan, çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe ve istinat duvarlarının emsal hesabı içinde değerlendirilmemesi hususu;

Bilgilerinize sunulur.

e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DXWVOYOFXEJHCPODLGZDJ Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Önde

Şahi

Mimi

Telefon No:(312) 410 79 4



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-E.15224
Konu : Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
/ İSTANBUL

İlgi : a) 16/10/2017 tarih ve E.532946 sayılı yazınız.
b) 16/10/2017 tarih ve E.532855 sayılı yazınız.
c) 16/10/2017 tarih ve E.532911 sayılı yazınız.
ç) 16/10/2017 tarih ve E.533037 sayılı yazınız.
d) 20/10/2017 tarih ve E.535268 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) yazıda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası, 20'nci maddesinin sekizinci fıkrası ile 22'nci maddelerine atıfta bulunularak, yangın merdivenlerinin minimum alanlarının 5'inci madde kapsamında emsalden mi düşüleceği veya 22'nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabına mı dahil edilmesi gerektiği ayrıca tek merdivenli binalarda bu merdivenin kaçış merdiveni olarak kullanıldığından 5'inci madde kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ve TAKS hesabına dahil edilip edilmeyeceği,

İlgi (b) yazıda, çatı piyesinin önünde yer alan çatı piyesine ait çatı teraslarının 22'inci maddede belirtilen kat terası olarak değerlendirilerek %30 emsal hesabına mı dahil edileceği yoksa kısmi teras çatı olarak değerlendirilerek 5'inci madde kapsamında tamamının mı emsalden düşüleceği,

İlgi (c) yazıda, Yönetmeliğin 22'nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabı dahilinde değerlendirilen hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların minimum alanlarının düşülerek geri kalanlarının mı emsale dahil edileceği, yoksa belirlenen minimum alanlardan büyük olsa dahi tamamının mı %30 emsal hesabına dahil edileceği,

İlgi (ç) yazıda, emsalden düşülecek alanlar incelendiğinde; yapı içinde yer alan galeri boşluklarının (bağımsız bölüm villalarının salonu üzerinde, apartman binalarının zemin katta yer alan iç bahçelerinin üzerinde veya sanayi binaları içerisinde teknolojik gereklilik sebebi ile kısmen yapılan) yer almadığı görüldüğünden, galeri boşluklarının emsale dahil edilip edilmeyeceği,

İlgi (d) yazıda ise, depolama, sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. yapılarda teknolojik ve mekanik bakımdan yapılması zorunlu olan galeri boşluklarının Yönetmeliğin 5'inci maddesi kapsamında emsalden düşülüp düşülmeyeceği hususlarında, uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin sorular aşağıda sırasıyla cevaplanmış olup, ilgi (a) yazı konusu yangın merdiveni ile normal merdivenin emsal ve TAKS hesabına ilişkin;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında, "...Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpare ATLI
Mimar
Telefon No: (312) 410 79 50



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :39860970-045.01-E.15224
Konu :Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

ölçülerdeki alanı... bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.” hükmü yer almaktadır. Buna göre, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçüdeki alanının emsal harici tutulması, kaçış merdiveni olarak kullanılan tek merdivenli binalarda yer alan normal merdivenin ise Yönetmeliğin 22’nci maddesi kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

Ayrıca 20’nci maddesinin (8) nolu bendinin (d) fıkrasında; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik hollerinin taban alanına dahil edilmeyeceği hüküm altına alındığından, tek merdivenli binalarda kaçış merdiveni olarak kullanılan normal merdivenin taban alanına dahil edilmesi gerektiği,

İlgi (b) yazı konusu çatı piyeslerine ait çatı teraslarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal hesabına dahil edilmeden direk düşülecek alanlar içinde “*son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar*” sayıldığından, çatı piyesine ait çatı teraslarının 22’inci madde kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

İlgi (c) yazı konusu hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların emsal hesabına ilişkin; aynı fıkra, “...*binaların bodrum katlarında yapılan, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar...ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları*” nın emsal harici tutulduğu belirtildiğinden, buna göre asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların su basman seviyesinin üzerinde kalan kısımlarının %30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

İlgi (ç) yazı konusu geleri boşluklarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 4’üncü maddesinin (cc) bendinde galeri boşluğu, “*bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar*” şeklinde tanımlanmış olup; yapı içinde yer alan galeri boşluklarının, Yönetmeliğin 22’nci maddesinin (d) fıkrasında belirtilen “*atrium ve galeri boşlukları*” kapsamında kalarak %30 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği,

İlgi (d) yazı konusu depolama, sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. yapılarda yapılacak galeri boşluklarının emsal hesabına ilişkin; Yönetmeliğin 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (jjjj) bendinde umumi bina, “*Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar*” olarak tanımlanmış olmakla birlikte, 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal harici tutulan alanlar içerisinde “...*konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpare ATLI
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :39860970-045.01-E.15224
Konu :Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde umumi bina, “Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi yapıları, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar” olarak tanımlanmış olmakla birlikte, 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal harici tutulan alanlar içerisinde “...konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden **umumi yapılarda**

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpare ATLI
Mimar
Telefon No: (312) 410 79 50

2 / 3



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-E.15224
Konu : Görüş (Emsal) (000093398)

01.12.2017

düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar” belirtilmiş; umumi bina tanımı içerisinde kalmayan sanayi alanlarında yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. kullanımlara ait olan galeri boşluklarının anılan madde kapsamında değerlendirilemeyeceği ve %30 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği hususunda;

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

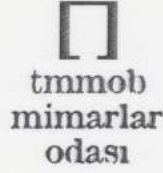
Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ayşe Mehpare ATLI
Mimar
Telefon No: (312) 410 79 50

3 / 3



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1518

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili bodrum katlar konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

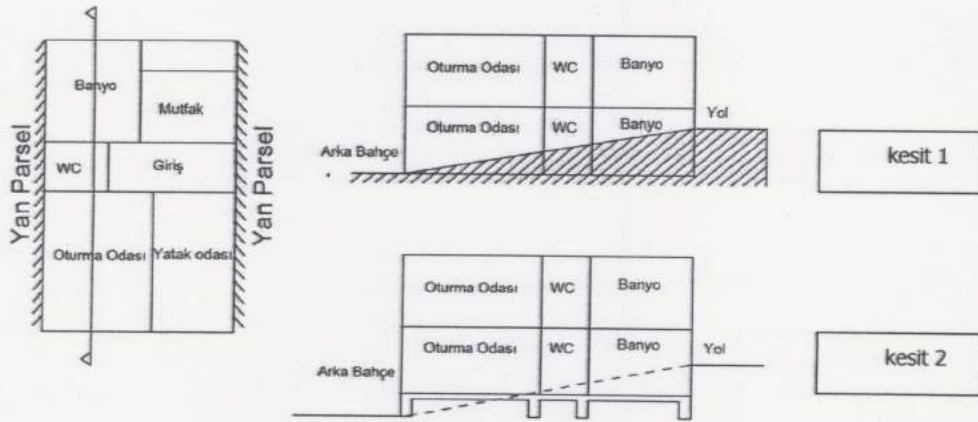

Nilüfer Cınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde bodrum katlar konusunda çelişkiye düşülen konular

Bodrum katlar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Bodrumlarda yapılan konutlarda gömülü olmama şartı belirtilmiş ancak Madde 51/3'te "bu bağımsız bölümlerin tabii ve ya tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarda pencere açılmaz" ifadesi yer almıştır. Bitişik nizamda oturma odası ve yatak odasının arka bahçeye bakan yüzleri tamamen açığa çıkıyorsa bodrum katta 1. ve 2. Kesitlerde belirtildiği gibi bir konut yapılabilir mi?



Soru 2: Ticari alanlarda yapılan ticari binaların bodrum katları açığa çıkıyorsa %30 ile sınırlı alanlar içinde mi değerlendirilir?

Soru 3: Eğimli arazi üzerinde oturan bir konutta bodrumda yer alan ortak alanların bir kısmı açığa çıkıyorsa emsale esas alandan mı yoksa %30 ile sınırlı alanlar içinde mi değerlendirilir?

Soru 4: Bodrum katta yer alan ortak alanların duvarları emsal dışı değerlendirilebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1122
Konu : Görüş (Bodrum Kat-İskan-Emsal Hk.)
000093398/39912

29.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1518 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili bodrum katlar konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1)Bitişik nizamda oturma odası ve yatak odasının arka bahçeye bakan yüzleri tamamen açığa çıkıyorsa bodrum katta kesitlerde belirtildiği gibi konut yapılıp yapılamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında “Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, oturma odasının ve bir yatak odasının hiçbir cephesinin taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması şartıyla kesit 2 de belirtilen şekilde bodrum katların iskân edilebileceği, kısmen gömülü olan cephelerde tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarda pencere açılmayacağı değerlendirilmektedir.

2)Ticari alanlarda yapılan binaların bodrum katları açığa çıkıyorsa %30 ile sınırlı alanlar içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında binaların bodrum katlarında yapılan ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50’sini aşmayan depo amaçlı eklentilerin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde; bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarda yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentilerin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Ticari alanlarda yapılan binaların açığa çıkan bodrum katlarında yer alan ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50’sini aşmayan depo amaçlı eklentilerin %30 hesabına dahil edilmeksizin emsale dahil edilmemesi, ticari depo amaçlı eklenti için %50 oranının aşılması durumunda fazla yapılan kısmın, imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmeliğin 22 nci

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VJNOQODNQXOFJPDORUZH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1122
Konu : Görüş (Bodrum Kat-İskan-Emsal Hk.)
000093398/39912

29.01.2018

maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde sayılan koşullar dahilinde % 30 emsal hesabı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.


3)Eğimli arazi üzerine oturan bir konutta bodrumda yer alan ortak alanların bir kısmı açığa çıkıyorsa emsale esas alan içerisinde mi yoksa %30 ile sınırlı alanlar içerisinde mi değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olması için bütün cephelerinin tamamen gömülü olması şartı getirilen ortak alanların arazi eğiminden dolayı bir kısmının açığa çıkması durumunda, bu alanların Yönetmeliğin 22 nci maddesi kapsamında değerlendirilerek parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

4)Bodrum katta yer alan ortak alanların duvarlarının emsal dışı değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği; %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VJNOQODNQXOFJPDORUZH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1520

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili erişilebilirlik konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Nilüfer Cınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde erişilebilirlik konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Erişilebilirlik konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Engellinin çok eğimli parsellerde rampalarla tüm bahçelere ulaştırılmasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle, engellinin bahçedeki ortak alanlara ulaştırılması yeterli midir?

Soru 2: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 30' da belirtilen engelli asansörünün yerinin ayrılması yeterli midir? Mekanik kaldırma platformu yapıldığında cihazın kendisi konulmak zorunda mıdır?

Soru 3: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 16'da

(1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 30'da ise;

(12) Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 cm ve daha az 1:12	(% 8)
16-50 cm arası 1:14	(% 7)
51-100 cm arası 1:16	(% 6)
100 cm üzeri 1:20	(% 5)

Bahsi geçen iki maddenin birbiriyle çeliştiği düşünülmektedir. Eğimin %15' ten az %5'ten fazla ve apartman girişinin yoldan sağlandığı bir durumda yapıya engelli ulaşımı bu şartlarda sağlanamamaktadır. Nasıl bir yol izlenmesi gerekmektedir?

Sayı : 11968226-045.01-E.1232
Konu : Görüş (Engellilerin erişilebilirliği)
(000093398-39916)

29.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1520 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan erişilebilirliğe ilişkin çelişkiye düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Engellilerin çok eğimli parsellerde rampalarla tüm bahçeye ulaştırılmasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle, engellilerin bahçedeki ortak alanlara ulaştırılmasının yeterli olup olmayacağı hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 1'inci maddesinde "*Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel,sosyal,teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.*" hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69'uncu maddesi uyarınca Yönetmeliğin planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek 5'inci maddesinin (22)'nci fıkrasında, ilgili idarenin, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymak ve bunları uygulamakla yükümlü olduğu, ... ayrıca ilgili idarenin, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemler almaya yetkili olduğu, hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler kapsamında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, ilgili mevzuat ve standartlarında belirtilen hükümlere uymak kaydıyla engellilerin ortak alanlar da dahil bahçe içindeki erişilebilirliğinin yörenin koşulları da dikkate alınarak idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

2) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30'uncu maddesi uyarınca engelli asansörü yerinin bırakılmasının yeterli olup olmayacağı ile mekanik kaldırma platformu yapıldığında cihazın kendisinin konulmasının zorunlu olup olmadığı hususunda,

Yönetmeliğin 30'uncu maddesinin (9)'uncu fıkrasında, "*Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.*" hükmü,

(11)'inci fıkrasında, "*Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : NOJBAQWZYJZFQLIERNR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1232
Konu : Görüş (Engellilerin erişebilirliği)
(000093398-39916)

29.01.2018

İmar planı ve notlarında ayrıca bir hüküm getirilmemiş ise, engellilerin binaya erişiminin sağlanabilmesi için ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya mekanik kaldırma ve iletme platformu yapılmasının veya fıkra hükmünde belirtilen ölçülerde asansör yerinin bırakılmasının yeterli olduğu düşünülmeyle birlikte TS 9111 nolu standarda bağlı kalınmak şartı ile mekanik kaldırma ve iletme platformunun üzerindeki cihazın konulup konulmayacağı hususunda Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığından da görüş alınarak uygulama yapılması gerektiği,


3) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 16'ncı ve 30'uncu maddelerinin birbiri ile çeliştiği, zira eğimin % 15'den az, % 5'ten fazla olduğu ve apartman girişinin yoldan verildiği şartlarda yapıya engelli ulaşımının sağlanamadığı, konuyla ilgili nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,

Yönetmeliğin 15'inci maddesinin (6)'ncı fıkrasında, bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemenin yapılmasının zorunlu olduğu, (7)'nci fıkrasında ise, "Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır." hükmü,

16/1/a maddesinde, "% 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir." hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 16'ncı maddesinde yer alan %15'in yolun eğimi, 30'uncu maddesinde yer alan %5'in rampa eğimi olduğu dolayısıyla maddeler arasında hangi noktada çelişkiye düşüldüğü anlaşılamadığından tereddütün somut örnek üzerinden iletilmesi halinde görüş verilebileceği, ancak Yönetmelik hükümleri ile engellilerin erişiminin sağlanamaması durumunda bahçe tesviyesinde erişilebilirlik mevzuatı ve standartlarına uygun şekilde gerekli tedbirlerin alınarak engellilerin erişiminin sağlanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : NOJBAQWZYJZFOLIERNR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1522

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili geçici maddeler konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçici maddeler konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Geçici Madde 2 konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Geçici Madde 2' ye göre; "Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekkülle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir." tanımı yapılmaktadır. Sağındaki ve solundaki bina farklı teşekkül etmiş yapı adalarında veya tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde sağ ve sol çekme mesafeleri farklı mı uygulanacaktır?

Soru 2: Yapı adasında yer alan ruhsatlı bir adet binada 3 m olan arka bahçeye açık çıkma yapılmışsa, bu yapıyı emsal göstererek arka bahçeye açık çıkma yapılabilir mi? Yoksa bu hususta da ilgili idarelerin sınırlama yetkisi var mıdır?

Geçici Madde 3 konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Geçici Madde 3'ün 3. Maddesinde belirtilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." İbaresine göre;

- a) Noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi en son hangi tarih olmalıdır?
- b) Yürürlükte olan yönetmeliklerden kastedilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile birlikte Büyükşehir Belediyeleri Yönetmelikleri midir?
- c) Tapu sahibinin kendi inşaatını yapması nedeniyle veya müteahhidin kat maliklerinden birisi olması nedeniyle noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan, 6306 sayılı kanuna tabi parseller bu maddeden Geçici 3. Maddeden yararlanılabilir mi?
- d) Geçici 3. Madde kapsamında değerlendirilmesi için hem riskli yapı tespitinin hem de kat karşılığı inşaat sözleşmenin olması gerekli midir?

Sayı : 11968226-045.01-E.705
Konu : Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1522 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici maddelerinde çelişkiye düşülen hususlara açıklık getirilmesi istenilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2'nci maddesinde, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

1) Yönetmeliğin geçici 2'nci maddesi uyarınca, sağındaki ve solundaki binalar farklı teşekkül etmiş yapı adalarında veya tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde sağ ve sol çekme mesafelerinin nasıl uygulanacağı hususunda,

Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla; Yönetmeliğin Geçici 2'nci maddesi kapsamında kalan bir parselin yan bahçe mesafelerinin parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafelerine göre ayrı ayrı belirlenmesi gerektiği, tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde yan bahçe mesafelerinin ise, teşekkül olan cephede mevzuatına uygun mevcut binaya, teşekkül olmayan cephede yürürlükteki plan ve Yönetmeliğe göre belirlenmesi gerektiği, mevcut teşekküle göre çekme mesafelerini belirlemeye ilgili idaresinin yetkili olduğu,

2) Yapı adasında yer alan ruhsatlı bir binada 3 metre olan arka bahçeye çıkma yapılmışsa, bu yapıyı emsal göstererek arka bahçeye açık çıkma yapıp yapılamayacağı hususunda,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : HKDVMYKVVAEFKFIRBTAV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.705
Konu : Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

İmar adasındaki bir parselin 3 metrelik arka bahçe mesafesi içerisine Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce ve yapıldığı tarihteki mevzuata uygun çıkma yapılmışsa parselin bulunduğu ada; ayrık nizam ise komşu parsellerde bu parseldeki çıkma esas alınarak, bitişik nizam ise adadaki parsellerde mevcut teşekkül esas alınarak uygulama yapılması gerektiği, uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye ilgili idaresinin yetkili olduğu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

1-a) Anılan fıkra hükmünde ifade edilen noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin en son tarihinin ne olması gerektiği hususunda;

Anılan fıkra ifade edilen noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce yapılmış olması gerektiği,

1-b) Anılan fıkra hükmünde ifade edilen yürürlükte olan yönetmeliklerden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile büyükşehir belediyesi imar yönetmeliklerinin mi kastedildiği hususunda,

Anılan fıkra hükmü ile 01/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan 08/09/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin kastedildiği,

1-c) Tapu sahibinin kendi inşaatını yapması nedeniyle veya müteahhidin kat maliklerinden birisi olması nedeniyle noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan, 6306 sayılı Kanuna tabi parsellerin bu fıkra hükmünden faydalanıp faydalanılmayacağı hususunda,

Anılan fıkra hükmünden faydalanılması Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce; 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ya da riskli yapı tespiti yapılmış olmanın yanı sıra maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmesi şartlarına bağlandığından, yapı sahibinin kendi inşaatını yapması ya da yapı müteahhidinin kat maliklerinden biri olması durumunda, 1/10/2017 tarihinden önce noter onaylı bir sözleşme bulunmaması nedeniyle, anılan fıkra hükmünden yararlanılamayacağı,

1-d) Anılan fıkra kapsamında değerlendirilebilmesi için hem riskli yapı tespitinin hem de kat karşılığı inşaat sözleşmesinin olmasının gerekip gerekmediği hususunda,

Bir parselin anılan fıkra kapsamında değerlendirilebilmesi için; Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce; 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı tespiti yapılmış olma şartının yanı sıra maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması, dolayısıyla bu şartların aynı anda sağlanması gerektiği hususlarında;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.


Evrak Doğrulama Kodu : HKDVMYKVVAEFKFRBTAV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.705
Konu : Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : HKDVMYKVVAEFKFRBTAV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-045.01-E.465
Konu : Görüş (Bodrum Katlar Dışındaki
Şaftların Emsal Hesabı)
Dosya no:010192326-11255

31.01.2018

ADANA VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 04.12.2017 tarihli ve 92459157-604.99-E.11255 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre asma katlı işyerlerinde bulunan galeri boşluklarının, zemin kat ve normal katlarda bulunan tesisat şaftlarının emsal hesabı yönünden nasıl değerlendirileceği hususunda görüş talep edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz." hükmü ile 22. maddenin birinci fıkrası (d) bendinde yer alan "...galeri boşlukları" ile 4. maddesinin (şş) bendinde yer alan "Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları" ifadeleri birlikte değerlendirildiğinde, asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat hizasındaki boşluğun, tanıtında geçen katlar arasında bırakılan boşluklardan olmaması, bu boşluğun katın içerisinde bulunan boşluk olması nedeni ile emsal hesabına konu edilmemesi,

5. maddesinin sekizinci fıkrasında; binaların bodrum katlarında yapılan şaftların ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

Bodrum kat harici katlarda yer alan asgari ölçülerdeki şaftların parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.



e-imzalıdır

Yasin KALEM

Bakan a.

Genel Müdür

T.C.
ADANA VALİLİĞİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

TARANDI

01.02.2018

Sayı : 92459157-604.99-E.925
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hk.
Görüş


SARIÇAM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 06.11.2017 tarihli ve 56306959-12146 sayılı yazınız.
b) 04.12.2017 tarihli ve 92459157-604.99-E.11255 sayılı yazımız.
c) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 31.01.2018 tarihli ve 72177222-045.01-E.465 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınızla; 03/07/2017 tarihinde yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre asma katlı işyerlerinde bulunan galeri boşluklarının, zemin kat ve normal katlarda bulunan tesisat şaftlarının emsal hesabı yönünden nasıl değerlendirileceği hususunda tarafınıza görüş bildirmemiz talep edilmiştir.

Konu hakkında ilgi (c)' de kayıtlı Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü görüşü yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

Hasan METİN

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Ek : 31/01/2018 tarihli 72177222-045.01-E.465 sayılı yazınız. (1 sayfa)

CEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39869970-045.01-E.16617
Konu : Çözüm (PAZ) Geçici 3. maddesi 1. fıkrası

İVEHİ
27.12.2017

MUDANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)
BURSA

İlgili : 27.11.2017 tarihli ve 24783297-36017 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, 30.06.2017 tarihi ile 01.10.2017 tarihleri arasında belediyenize yapılan yeni yapı ruhsatı talebi başvurularının bir kısmının personel eksikliği nedeniyle ile tamamlanmadığı belirtilerek, ruhsat ekine esas projeleri orijinal ve timsal evrakları tamamlanan ruhsat başvurularının 30.06.2017 tarihinden önce yürürlükte bulunan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Bakanlık görüşlerini bildirmesi talep edilmektedir.

03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında;

"22.5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı olmayan yitmiş olarak işlenmeye başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 10/5/2013 tarihli ve sonrasındaki yürürlükte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, bu maddede hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin kısmen uygulanması veya yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanması ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü yer almaktadır.

70 üncü maddesinde "21/11/1983 tarihli ve 18916 mikarver sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 1/10/2017 tarihinde yürürlükte bulunan, "hüküm, 71 üncü maddesinde "Bu Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesi yazımı tarihinde, diğer maddeleri 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe girer." hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda; ilgili idaresince Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının kapsamında kaldığı değerlendirilen ruhsat işlemlerinin 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekmektedir.

Diğer taraftan İmar Kanununun 22 nci maddesinde; yapılan ruhsat başvurularının idarelerce incelenerek eksik veya yanlış bulunmaması halinde en geç 30 gün içerisinde yapı ruhsatı düzenlenmek suretiyle sonuçlandırılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda başvuru tarihinden itibaren eksik veya yanlış bulunmadığı tespit edilen ruhsat başvurularının en geç 30 gün

Nis: 3070 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
İmar Yönetmeliği Ekin: 30/06/2017 Tarihli 30113 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrası.
Meslekî Kurul Mah. Dönüşüm Bld. No:278 06510 Çekirge/ANKARA

Bilgi için Emin YONMAK
Müdür
Telefon No:(312) 419 79 85

1/1

CEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39869970-045.01-E.16617
Konu : Çözüm (PAZ) Geçici 3. maddesi 1. fıkrası

İVEHİ
27.12.2017

İçerisinde sonuçlandırılması için idarelerin gerekli tüm tedbirleri alması zorunludur. Bu hükme uygulanması nedeniyle doğabilecek mağduriyetler konusunda her türlü sorumluluk ruhsat verme görevi bulunan idarelere olup, idarelerin veya eksik ve hatalı işlemlerinin kendi hukuk birimlerinden de görüş almak suretiyle sonuçlandırılması görev ve sorumluluğunuz da idareye ait olduğunun hatırlanmasında fayda görülmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İmza
Yasin KALEM
Bakan
Genel Müdür

Nis: 3070 sayılı Elektronik İmar Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
İmar Yönetmeliği Ekin: 30/06/2017 Tarihli 30113 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrası.
Meslekî Kurul Mah. Dönüşüm Bld. No:278 06510 Çekirge/ANKARA

Bilgi için Emin YONMAK
Müdür
Telefon No:(312) 419 79 85

1/1



T.C.
ÇEVRE VE İKLİMLİŞİRE KİBİKANLI İ
Meslekî Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :39860970-045.01-E.15713
Konu :Geri (Planlı Alanlar mar
Yönetmeliği) (000093398)

22.12.2017

NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BURSA

İlgi : 27/10/2017 tarih ve 152229 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgli yazıda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen tadilat konuları kapsamının esaslı tadilat tanımıda belirtilen konuları kapsayıcı kapsamadığı ile 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında geçici 3'üncü maddesine istinaden eski yönetmelik hükümleriyle alınan ruhsatların tadilatlarının hangi yönetmelik kapsamında değerlendirileceği hususunda, Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde esaslı tadilat, "Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapıya inşaat alanını veya emsale konu alanını veya inşaat alanını veya bölgenin bölünmeme veya ortak alanlarını veya bölgenin bölünmeme alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemler" olarak tanımlanmış, bu işlemlerin ruhsata tabi olduğu belirtilmiştir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaat devam eden yapılarda ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı kapsamına; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

Geçici 3'üncü maddede yer alan "tadilat ruhsatı başvuru" ifadesinden, ruhsat alınarak yapılması zorunlu olan "esaslı tadilat"ın alınması gerekmektedir, tadilat konularının belirtilen tanım kapsamında sayılan iş ve işlemlerin olduğu değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin birinci fıkrasında, "22.3.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1.10.2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlüğe olan Yönetmeliğin 30.5.2013 tarihli ve sonradan yürürlüğe olan hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve

Nis: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mevzuat Genel Müh. Derinleşir Bil. No:278.06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi İçin: ATIL
Teflon No:3121 410 79 30

1/2



T.C.
ÇEVRE VE İKLİMLİŞİRE KİBİKANLI İ
Meslekî Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :39860970-045.01-E.15713
Konu :Geri (Planlı Alanlar mar
Yönetmeliği) (000093398)

22.12.2017

yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanmaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez." hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesi hükmüne dayanarak eski yönetmeliğe göre ruhsat alınan yapıya düzenlenecek tadilat ruhsatının, Yönetmeliğin dördüncü fıkrasında yer alan "... tadilat ruhsatı başvurularının, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır" ifadesine istinaden, ilgli yazıda belirtilen 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında eski yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yapı ruhsatlarında esaslı tadilatla ilişkin başvuruların, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılacağı, ancak anılan maddenin yapı kullanma izin belgesi almış yapıları kapsamadığı hususunda,

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.



Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Nis: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mevzuat Genel Müh. Derinleşir Bil. No:278.06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi İçin: ATIL
Teflon No:3121 410 79 30

2/2

T.C.
ADIYAMAN
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : 849/2902-310.2/
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 34. Madde Hk.

25.10.2017

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Bulvar hattı 9 katta imarlı olup, güncel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerince 2 asansör yapılması konusunda itilafa düşülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 34. Maddesinin 4. Bendinde yer alan 'kat alanı 800 m²' den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi,kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.' hükmüne yer verilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin 4. Bendinde yer alan 'Yüksek yapı Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapıdır.) ifade eder.' hükmüne yer verilmiştir.

İlgili maddelerde yer alan yüksek katlı bina ifadesinin, Madde 4, 4. maddesinde yer alan yüksek yapı tanımı ile birlikte mi değerlendirilmesi gerekmektedir?

Ayrıca söz konusu Adıyaman, Merkez İlçesi, Bulvar hattında yer alan parselinin yüzölçümünün küçük olması ve kat adedinin 9 katta imarlı olması sebebiyle, 2 asansör yapılması konusu inşaat alanı hakkında sıkıntı yaşanmaktadır. Ayrıca 2 asansör yapmanın zorunlu olması için herhangi bir m² değerlendirilmesi olup olmadığı konusundaki görüşlemenizi tarafımıza bildirilmesi hususunda,

Gereği bilgilerinize arz ederim.

Mehmet Salih ALKAYIŞ
Başkan 4.
Başkan Yardımcısı V.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Müsteki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-045.01-E.797
Konu : Görüş (Asansörler)
(0000923308-26775)

14.02.2018

Yapı Kontrol Müd.
20.2.2018
Yazdırıldı

ADIYAMAN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 25/10/2017 tarihli ve 1933-8810 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Bulvar hattında yer alan parselinin 9 katta kadar imarlı olduğu, 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre iki asansör yapılması hususunda tereddüt yaşandığı, anılan Yönetmeliğin 4. üncü maddesinin (4. maddesinin 4. bendinde yer alan yüksek yapı tanımı ile 34. üncü maddesinin (4) nolu fıkrasında belirtilen yüksek katlı bina ifadesinin birlikte değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, ayrıca söz konusu bölgede yer alan parsellerin yüzölçümlerinin küçük olması ve kat adedinin 9 katta imarlı olması sebebiyle iki adet asansör yapılmasında sıkıntı yaşandığı, ayrıca ikinci asansörün zorunlu olması hususunda alan (metrekare) değerlendirilmesi yapıp yapılamayacağına ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (4. maddesinin 4. bendine göre yüksek yapı: bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapıdır.) ifade etmektedir.

34. üncü maddesinin (4) nolu fıkrasında "Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşp kapıları açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kayu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir." hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, imar planında aksine bir hüküm yoksa ilgi yazınıza konu yapıda imar planında belirlenen kat adedi (9 kat) ile Yönetmeliğin 28. inci maddesinde yer alan esaslar çerçevesinde belirlenen kat yüksekliklerinin çarpılması sonucu bulunan yüksekliğe (en fazla 1.20 metre) su basman kotu da ilave edilerek hesaplanacak bina yüksekliğinin 21.50 metreden ya da bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dahil yapının inşa edilen bütün katları dikkate alınarak hesaplanacak yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması halinde en az 2 adet asansör kaydıyla

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Tarih: 10.2.2018

Sayı : 73071928-305.99-E.23292
Konu : Belediye Hizmet Alanı ile Sağlık
Tesis Alanlarına İlişkin İmar Planı
Değişiklikleri

06.02.2018

ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİNE
(Akademik Odalar Birliği Yerleşkesi Kale Cad. No:8 Kat:3 Nilüfer – Bursa) NİLÜFER / BURSA

İlgi : Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 29.01.2018 tarihli ve 39860970-045.01-E.11656 sayılı yazısı.

Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgi yazısı ekinde Genel Müdürlüğümüze iletilen, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesinin 10/01/2018 tarih ve 77 sayılı yazısında; Gemlik Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 217 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25/07/2017 tarih ve 2314 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi, 1534-1544-1545-1546-1547-1550 parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Belediye Hizmet Alanının "Hafriyat Döküm ve Geçici Küçük İmalathane Alanı" olarak belirlendiği ve "Meskun Mahallelerde Küçük Sanayi Alanı belirleninceye kadar inşaat malzemeleri, depolama alanı, hurda toplama yeri tüpçü, mermer slim ve istifleme alanı, iş makinesi park yeri, odun kömür depolama alanı yer alabilir. Taşınabilir hafif malzemeden 21 m² kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir" şeklinde plan notu eklendiği belirtilerek, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/1-a maddesinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" tanımına aykırı kullanımlar getirildiği,

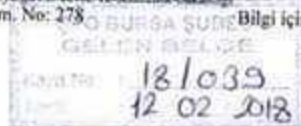
10/01/2018 tarih ve 78 sayılı yazısında; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi 8892 parsel ile ilişkin Gemlik Belediye Meclisinin 19/09/2017 tarih ve 296 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19/10/2017 tarih ve 3099 sayılı karar ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanına dönüştürüldüğü belirtilerek, bu plan değişikliği özelinden hareketle Belediye Hizmet Alanlarının kaldırılmasına ve/veya azaltılmasına ilişkin plan değişikliklerinde kaldırılan/azaltılan Belediye Hizmet Alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerekip gerekmediği,

10/01/2018 tarih ve 79 yazısında; Osmangazi Belediye Meclisinin 08/02/2017 tarih ve 113 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/06/2017 tarih ve 1684 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan Bursa İli, Osmangazi İlçesi 3951-3959-134-135-6420-6418 parsellerin "Sağık Tesisi Alanı"nda kalan kısımlarının "Ticaret Alanı"na, 7129 ada 5 parselin ise "Sağık Tesisi Alanı"ndan çıkarılarak "Konut Alanı"na dönüştürüldüğü belirtilerek, bu plan değişikliği özelinden hareketle ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşun ilgili sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılması veya küçültülmesi yönünde olumlu kurum görüşü olması halinde kaldırılan/küçültülen söz konusu sosyal ve teknik altyapı alanına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerekip gerekmediği,

hususlarında Bakanlığımız görüşü istenmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değirtilme Kodu : CKSIMEOTZPRDYWCXTHPT Evrak Takip Adresi : <http://www.mek.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA



Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı

Sayı : 73071928-305.99-E.23292
Konu : Belediye Hizmet Alanı ile Sağlık
Tesis Alanlarına İlişkin İmar Planı
Değişiklikleri

06.02.2018

Bilindiği üzere, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen usul ve esaslar ile yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uygun olarak hazırlanmak zorundadır.

Bu kapsamda, imar planı değişikliklerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulması bir zorunluluk olup, özellikle 26/3-b maddesi uyarınca eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, park, çocuk bahçesi, otopark, ibadet yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması halinde, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alanın ayrılması, ayrılması düşünülen bu eşdeğer alanın da Yönetmeliğin Standartlara ilişkin 11. maddesi ve Yürüme Mesafelerine ilişkin 12. maddesi hükümleri çerçevesinde birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.


Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda, imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartları ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Buna göre, Sosyal Altyapı Alanları tanımında sayılmayan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımı için Yönetmelik ekindeki EK-2 tabloda herhangi bir alan standardı getirilmemiş olduğundan eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmadığı, buna karşın "Sağlık Tesis Alanı" için eşdeğer alan ayrılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Ayrıca plan değişikliği ile nüfus artışına yol açacak şekilde konut kullanımı getirilmesi halinde, Yönetmeliğin 26/5-a maddesi gereğince artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması veya artırılması gerekmektedir.

Diğer taraftan, Belediye Hizmet Alanının "Hafriyat Döküm ve Geçici Küçük İmalathane Alanı" olarak belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5/1-a maddesinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı" tanımına aykırı kullanımlar getirilmesi konusunda, belediye hizmet alanlarında Yönetmelik tanımında belirtilen tesisler dışında başkaca bir tesisin yer alamayacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde; mevcut uygulama imar planlarında yapılacak plan değişikliklerinin, özellikle planların kademeli birlikteliği ilkesinin bir gereği olarak üst ölçekli plan kararları ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulmak kaydıyla ve plan bütünlüğünde değerlendirilmek suretiyle yapılması, ilgili idarelerin sorumluluğunda ve takdirindedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : CKSIME01ZPRDYWCXTDPT Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1520

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

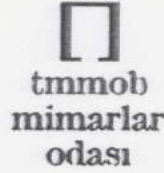
Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili erişilebilirlik konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Nilüfer Cınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde erişilebilirlik konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Erişilebilirlik konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Engellinin çok eğimli parsellerde rampalarla tüm bahçelere ulaştırılmasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle, engellinin bahçedeki ortak alanlara ulaştırılması yeterli midir?

Soru 2: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 30' da belirtilen engelli asansörünün yerinin ayrılması yeterli midir? Mekanik kaldırma platformu yapıldığında cihazın kendisi konulmak zorunda mıdır?

Soru 3: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 16'da

(1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 30'da ise;

(12) Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 cm ve daha az 1:12	(% 8)
16-50 cm arası 1:14	(% 7)
51-100 cm arası 1:16	(% 6)
100 cm üzeri 1:20	(% 5)

Bahsi geçen iki maddenin birbiriyle çeliştiği düşünülmektedir. Eğimin %15' ten az %5'ten fazla ve apartman girişinin yoldan sağlandığı bir durumda yapıya engelli ulaşımı bu şartlarda sağlanamamaktadır. Nasıl bir yol izlenmesi gerekmektedir?

Sayı : 11968226-045.01-E.1232
Konu : Görüş (Engellilerin erişilebilirliği)
(000093398-39916)

29.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1520 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan erişilebilirliğe ilişkin çelişkiye düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Engellilerin çok eğimli parsellerde rampalarla tüm bahçeye ulaştırılmasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle, engellilerin bahçedeki ortak alanlara ulaştırılmasının yeterli olup olmayacağı hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 1'inci maddesinde "*Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel,sosyal,teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.*" hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69'uncu maddesi uyarınca Yönetmeliğin planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek 5'inci maddesinin (22)'nci fıkrasında, ilgili idarenin, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymak ve bunları uygulamakla yükümlü olduğu, ... ayrıca ilgili idarenin, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemler almaya yetkili olduğu, hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler kapsamında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, ilgili mevzuat ve standartlarında belirtilen hükümlere uymak kaydıyla engellilerin ortak alanlar da dahil bahçe içindeki erişilebilirliğinin yörenin koşulları da dikkate alınarak idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

2) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30'uncu maddesi uyarınca engelli asansörü yerinin bırakılmasının yeterli olup olmayacağı ile mekanik kaldırma platformu yapıldığında cihazın kendisinin konulmasının zorunlu olup olmadığı hususunda,

Yönetmeliğin 30'uncu maddesinin (9)'uncu fıkrasında, "*Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.*" hükmü,

(11)'inci fıkrasında, "*Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : NOJBAQWZYJZFQLIERNR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1232
Konu : Görüş (Engellilerin erişebilirliği)
(000093398-39916)

29.01.2018

İmar planı ve notlarında ayrıca bir hüküm getirilmemiş ise, engellilerin binaya erişiminin sağlanabilmesi için ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya mekanik kaldırma ve iletme platformu yapılmasının veya fıkra hükmünde belirtilen ölçülerde asansör yerinin bırakılmasının yeterli olduğu düşünülmeyle birlikte TS 9111 nolu standarda bağlı kalınmak şartı ile mekanik kaldırma ve iletme platformunun üzerindeki cihazın konulup konulmayacağı hususunda Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığından da görüş alınarak uygulama yapılması gerektiği,


3) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 16'ncı ve 30'uncu maddelerinin birbiri ile çeliştiği, zira eğimin % 15'den az, % 5'ten fazla olduğu ve apartman girişinin yoldan verildiği şartlarda yapıya engelli ulaşımının sağlanamadığı, konuyla ilgili nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,

Yönetmeliğin 15'inci maddesinin (6)'ncı fıkrasında, bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemenin yapılmasının zorunlu olduğu, (7)'nci fıkrasında ise, "Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır." hükmü,

16/1/a maddesinde, "% 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir." hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 16'ncı maddesinde yer alan %15'in yolun eğimi, 30'uncu maddesinde yer alan %5'in rampa eğimi olduğu dolayısıyla maddeler arasında hangi noktada çelişkiye düşüldüğü anlaşılamadığından tereddütün somut örnek üzerinden iletilmesi halinde görüş verilebileceği, ancak Yönetmelik hükümleri ile engellilerin erişiminin sağlanamaması durumunda bahçe tesviyesinde erişilebilirlik mevzuatı ve standartlarına uygun şekilde gerekli tedbirlerin alınarak engellilerin erişiminin sağlanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : NOJBAQWZYJZFOLIERNR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1532

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili ruhsat konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ruhsat konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Ruhsat konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Bağımsız bölümün eklentileri bağımsız bölüm listesinde ve tapuda gösterilir mi? Eklenti değilse (ayrı girişi olmadığından) ne olarak gösterilmelidir?

Soru 2: Ruhsat gerektirmeyen tadilatların içerikleri nelerdir?

Soru 3: Geçmiş tarihte ruhsat almış ve ruhsat aldığı yönetmelik hükümlerince kapıcı dairesi yapmak zorunda bulunan parsellerde yapılmak istenen kapıcı dairesi iptali konulu tadilat başvurularında yapılacak olan değerlendirmenin, yönetmelikler arasındaki farklılık nedeni ile asansör tesisi vb. ortak alanı ve taşıyıcı sistemi etkileyecek tadilatlar da gerektirmesi halinde nasıl bir yol izlenmelidir?

Soru 4: Uygulama imar planı nedeni ile değişiklik olmayan; buna karşın ruhsatı kanunun 29. Maddesindeki süre nedeni ile hükümsüz hale gelen yapıların inşasına devam edilebilmesi için ve/veya ilk ruhsat aldığı tarihte eksik katlı ruhsat düzenlenen yapıların ilave kat/ilave inşaat/ tadilatlı ilave kat işlemleri hangi yönetmelik koşullarına göre devam ettirilmelidir?

Soru 5: 01.10.2017 tarihi sonrası yapılan ruhsat yenileme başvurularında işlemler ilk ruhsat düzenlendiği yönetmelik hükümlerine göre mi devam ettirilir?

Soru 6: Kat irtifakı kurulmuş ve ruhsat süresi geçmiş yapılarda;

- a) Yeniden ruhsat taleplerinde ilk ruhsat aldığı yönetmeliğe göre ruhsat düzenlenebilir mi?

- b) Ada bazındaki yerleşimlerde bir adada düzenlenmiş çok sayıda tek tip proje olarak onaylanmış, tüm adadaki yapılar tamamlanmamış olmak ile birlikte inşai faaliyete başlamak isteyen bağımsız bölüm sahiplerinin ruhsat talep etmesi halinde yeniden ruhsat düzenlenmesi gereken yapılar için ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliğe göre tip projeleri üzerinden ruhsat düzenlenebilir mi? Yeniden ruhsatta tamamen yeni yönetmelik hükümlerine göre değerlendirilecek olursa tip projelerin değişmesi, aynı parsel üzerinde aynı emsale konu farklı yapı inşaat alanlı birbirinden farklı yapıların oluşmasına neden olacağından konu kazanılmış hak olarak değerlendirilebilir mi?

Soru 7: 01.10.2017 ve sonrası yapılan tadilat başvurularında;

- a) "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsat başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsat düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." Maddesi değerlendirildiğinde aynı yapının yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme, isim değişikliği gibi farklı yönetmelik dönemlerinde kesilmiş ruhsatları bulunması halinde, tüm kesilen ruhsatlar dönemlerindeki herhangi bir yönetmelik tercih edilebilir mi?
- b) Yapı kullanma izin belgesi alındı ise sadece 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren yönetmeliğe göre mi değerlendirilebilir?
- c) İmar affı ile ruhsat alınmış yapılarda tadilat talebi geldiğinde imar affı ruhsatının düzenlendiği tarihindeki yönetmelik tercih edilebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1532 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konular hakkında görüş talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Bağımsız bölüm eklentilerinin bağımsız bölüm listesi ile tapuda gösterilip gösterilmeyeceği, eklenti değilse (ayrı giriş olmadığından) ne olarak gösterilmesi gerektiği hususunda,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 6'ncı maddesinin (1)'inci fıkrasında, "*Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet gibi eklentiler, ait olduğu bağımsız bölümün bütünüleyici parçası sayılır ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur.*" hükmü,

(2)'nci fıkrasında, "*Eklentiler kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesine kaydedilir ve bunlardan anayapının oturduğu zeminin dışında kalanlar kadastro planında veya tapu haritasında ayrıca gösterilir.*" hükmü,

14'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasında ise, "*Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.*" hükmüne yer verilmiş,

12'nci maddesinin (1)'inci fıkrasının (a) nolu bendinde kat mülkiyeti kurulması için istenecek belgeler arasında "*Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, ... yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi*" sayılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1/v maddesinde, "*eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yer,*" olarak, "*eklenti brüt alanı, sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alan," olarak, "eklenti net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alan," olarak tanımlanmış,

Yönetmeliğin 57'nci maddesinin (2)'nci fıkrasının (2) ve (3) nolu bentlerinde mimari projede, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu ve bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetvelinin de bulunması gerektiği belirtilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında bağımsız bölümlere ait eklentilerin ölçülerinin de yer aldığı metrekare cetvelinin mimari projede gösterilmesi ve kütüğün beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekmektedir.

Ayrı girişi olmayan bir yerin bağımsız bölümün eklentisi olarak değerlendirilmesi mümkün olmamakla birlikte, ne olarak gösterileceği mimari proje üzerinden konumu, niteliği ve kullanım amacına göre belirlenmelidir.

2) Ruhsat gerektirmeyen tadilatların içeriklerinin ne olduğu hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21'inci maddesinde yer alan "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir.

...
Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. " hükmü ile,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde yer alan ve basit tamir ve tadil olarak nitelendirilen "yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemleri" ile Yönetmeliğin "Yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetler" başlıklı 59'uncu maddesinde açıklanan imalatlar ruhsat gerektirmeden yapılabilecek tadilatlardır.

3) Geçmiş tarihte ruhsat almış ve ruhsat alınan yönetmelik hükümleri gereğince kapıcı dairesi yapılmak zorunda olunan parsellerde kapıcı dairesinin iptaline yönelik tadilat

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

başvurularında yapılacak değerlendirmede, yönetmelikler arasındaki farklılık nedeni ile asansör tesisi vb. ortak alanı ve taşıyıcı sistemi etkileyecek tadilatlarda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü,

(2)'inci fıkrasında "Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır." hükmü,

Geçici 3'üncü maddesinin (4)'üncü fıkrasında "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazıya konu yapıda Yönetmeliğin 4/1/y maddesinde tanımlanan esaslı tadilat kapsamında yapılacak işlemlerde; yapı kullanma izin belgesi alınmış bir yapı ise 58'inci madde uyarınca yürürlükteki plan ve mevzuata uyulması gerektiği, 01/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış, ruhsatı hükümsüz hale gelmemiş inşaatı devam eden bir yapı olması halinde ise Geçici 3'üncü madde uyarınca ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre uygulama yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4) Uygulama imar planı değişikliği olmayan, ancak İmar Kanununun 29'uncu maddesindeki süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapıların inşasına devam edilebilmesi için veya ilk ruhsat aldığı tarihte eksik katlı ruhsat düzenlenen yapıların ilave kat/ilave inşaat tadilatlı ilave kat işlemlerinin hangi yönetmelik hükümlerine göre devam ettirilmesi gerektiği ile,

6-a) Kat irtifakı kurulmuş ve ruhsat süresi geçmiş yapılarda yeniden ruhsat taleplerinde ilk ruhsatın alındığı yönetmeliğe göre ruhsatın düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 25'inci maddesinin (2)'nci fıkrasında "Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur." hükmü,

3 üncü fıkrasında "Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXYJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur." hükmü,

54'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasında "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir." hükmü,

(5)'inci fıkrasında "Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur." hükmü,

(13)'üncü fıkrasında, "Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, uygulama imar planı değişikliği olmadığı ifade edilen bir parselde kat irtifakı kurulsun veya kurulmasın Kanunun 29'uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen bir yapıya yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmesi gerektiği,

Yönetmeliğin 25 inci maddesi uyarınca eksik katlı olarak ruhsat düzenlenen bir yapıya imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için anılan maddenin 3 üncü fıkrasında belirtilen koşulların sağlanmasının zorunlu olduğu değerlendirilmektedir.

5) 01/10/2017 tarihi sonrasında yapılan ruhsat yenileme başvurularında işlemlerin ilk ruhsatın düzenlendiği yönetmelik hükümlerine göre mi devam ettirileceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında, "Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır." hükmü,

(13)'üncü fıkrasında, "Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, başvuru tarihine bakılmaksızın ruhsat süresi içinde yapılan ruhsat yenileme başvurularının yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin yürürlükte olan ilgili mevzuatın (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik) mevcut yapılara yönelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınmak kaydıyla ilk ruhsat tarihindeki plan ve mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerekmektedir.

6-b) Ada bazındaki yerleşimlerde bir adada çok sayıda tek tip proje olarak onaylanmış, tüm adadaki yapılar tamamlanmamış olmakla birlikte inşai faaliyete başlanmak isteyen bağımsız bölüm sahiplerinin ruhsat talep etmesi halinde yeniden ruhsat düzenlenmesi gereken yapılar için ruhsat alındığı tarihteki yönetmeliğe göre tip projeler üzerinden ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği, konunun kazanılmış hak olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda,

3194 sayılı İmar Kanununun 29'uncu maddesinde yer alan "...Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." hükmü uyarınca müktesep hak yapının ruhsat süresi içinde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan kısmı ile sınırlı olup, ruhsat alıp inşasına başlanmayan yapılar ile projesi onaylanmakla birlikte ruhsat almayan yapılar için mükteseplikten bahsedilemeyeceği de açıktır.

Bu kapsamda, ilgi yazıdan konuya ilişkin detaylı bilgi edinilemediğinden konu özelinde görüş verilememekle birlikte genel olarak bir ada üzerinde tip projeleri hazırlanmış olsa dahi daha önce ruhsat düzenlenmemiş parsellere bugün düzenlenecek yeni yapı ruhsatlarının ve eki projelerin yürürlükteki plan ve mevzuat koşullarına uygun olması gerektiği değerlendirilmektedir.

7-a) Anılan fıkra hükmüne göre 01/10/2017 tarihi ve sonrasında yapılan tadilat başvurularında yapının yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme, isim değişikliği gibi farklı yönetmelik dönemlerinde kesilmiş ruhsatları bulunması halinde ruhsat dönemlerindeki herhangi bir yönetmeliğin tercih edilip edilemeyeceği hususu ile,

b) Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra, yapının sadece 01/10/2017 tarihindeki yönetmeliğe göre mi değerlendirilebileceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3'üncü maddesinin (4)'üncü fıkrasında, "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan fıkra kapsamında yapılan tadilat ruhsat başvurularının talep edilmesi halinde yapıya ilk ruhsatın (yeni yapı ruhsatı) düzenlendiği yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilirliği,

Fıkra hükmünün yapı kullanma izin belgesi alınmış yapıları kapsamadığı, dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi alınmış bir yapıda yapılacak esaslı tadilat işlemlerinin Yönetmeliğin 58'inci maddesi uyarınca yürürlükteki plan ve Yönetmelik dahil ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

c) İmar affı ile ruhsat alınmış yapılarda yapılacak tadilatlarda imar affı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmeliğin tercih edilip edilmeyeceği hususunda,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50


Sayı : 11968226-045.01-E.1622
Konu : Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden
ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı
tadilat)
(000093398-39951)

21.02.2018

2981 sayılı Kanunun 20'nci maddesinde, *"Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır."* hükmü yer almaktadır.

Anılan hüküm uyarınca 2981 sayılı Kanundan faydalanarak yapı ruhsatı alınmış bir yapıdaki tadilat işlemlerinin yürürlükteki plan ve Yönetmelik dahil ilgili tüm mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TOUCHPGSYNXJIMYVIHPL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1525

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili kat yüksekliği konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kat yüksekliği konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Kat yüksekliği konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Madde 28'de "iskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir." Hükmü yer almaktadır. Belirlenen yükseklik Binalarsa Enerji Performansı Yönetmeliği gereği hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç net ölçü müdür? Ayrıca mağaza, dükkan gibi işyerlerinde minimum iç yükseklik nedir?

Soru 2: Uygulama imar planında zemin ticaret olarak belirtilen bir parselde yapılan iki dükkanın bir tanesinin asma katlı diğerinin asma katsız olması halinde yükseklik koşulları nasıl değerlendirilecektir?

Soru 3: Uyguma imar planında zemin kat ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip yapı adalarında ve parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkan, bir kısmının apartmana ait depo vb. ihtiyaç dahili olmayan, ortak alanlar yapılması mümkün müdür? Yapılabilmesi halinde, zemin kat ticari kullanımının asma katlı, ortak alanın asma kat tanımına dahil olmaması nedeni ile tek katlı yapılması halinde, her mahallin yükseklik koşulu kendi ihtiyacına göre mi değerlendirilmelidir?

Soru 4: Madde 28'de kat yükseklikleri, uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir. İmar durumunda max. yüksekliğin verilip kat adedinin verilmediği durumlarda kat sayısı nasıl belirlenmelidir? (örneğin $h=18.00$ m, $18.00/3.00=6$ kat mı $18.00/3.6=5$ kat mı yapılmalıdır?)

Sayı : 11968226-045.01-E.1988
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)
(000093398-39921)

28.02.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : Bakanlığımız kayıtlarına 15/11/2017 tarih ve 39921 sayı ile girişi yapılan 06/11/2017 tarihli ve 1525 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan kat yüksekliği ile ilgili hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer verilen hususlar değerlendirilmiş olup, soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1)Yönetmeliğin 28 inci maddesinin (4) nolu fıkrasında yer alan iç yüksekliğin Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç olmak üzere net ölçü olup olmadığı, ayrıca mağaza, dükkan gibi işyerlerine ait alanlarda minimum iç yüksekliğin ne olması gerektiği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (ı) bendine göre *ç yükseklik, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi* ifade eder.

28 inci maddesinin (4) nolu fıkrasında *"İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir."* hükmü,

(7) nolu fıkrasında *"Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir."* hükmü yer almaktadır.

Buna göre, *taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan mesafeyi* ifade eden iç yüksekliğin Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç net yükseklik olduğu, *iskân edilen kat olarak değerlendirilmesi* gereken mağaza, dükkan gibi işyerlerinin iç yüksekliğinin uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa; 2.60 metreden az olamayacağı, hava maniası olup planla kat adedi belirlenmişse iç yüksekliğin 2.40 metreye düşebileceği, ancak bu mekanların ruhsat eki projeleri kapsamında özellikli yapı olduğunun ilgili idaresince belirlenmesi halinde iç yüksekliğin teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyonunca belirlenebileceği,

2)Uygulama imar planında zemin katın ticaret olarak belirtildiği bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katsız olması halinde yüksekliğin hangi koşullarda değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin (8) nolu fıkrasında *arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin;*

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMFGNJOHLNYARN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1988
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)
(000093398-39921)

28.02.2018

belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesinin mümkün olduğu hüküm altına alınmıştır.

Uygulama imar planında daha fazla belirlenmemişse kat yüksekliklerine ilişkin; planda ticaret bölgesi olarak belirlenen yerlerde, ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda, zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre kabul edilerek uygulama yapılması gerekmekte birlikte, bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katlı yapıldığı durumlarda kat yüksekliğinin Yönetmeliğin 51 inci maddesi kapsamında farklı düzenlenebileceği, ancak konunun mimari proje kapsamında sokak silüeti de dikkate alınarak cephe ve estetik ile ilgili kurallar getirmeye yetkili ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

3)Uygulama imar planında zemin kat ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkan, bir kısmının ise binaya ait depo vb. ortak alan olarak düzenlenip düzenlenemeyeceği, düzenlemenin mümkün olması halinde zemin kat ticari kullanımının asma katlı yapılması, ortak alanın ise asma kat tanımına dahil olmaması nedeni ile tek katlı yapılması halinde her mahallin yüksekliğinin nasıl değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasının (ğ) bendinde *Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanlarının, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlar olduğu, bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartının arandığı, her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesinin, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesinin esas olduğu, imar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımının emsale konu alanın % 20'sini aşamayacağı* hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin anılan maddesinde uygulama imar planında zemin kat ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip parsellerin zemin katında ticaret fonksiyonunun dışında binaya ait ortak alan yapılmasını engelleyici bir hüküm bulunmamakla birlikte konunun mimari proje üzerinden Yönetmeliğin 19/1/ğ maddesindeki koşulları sağlamak ve planın ticaret kullanımını ortadan kaldırmamak kaydıyla planı onaylayan ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği, farklı kat yüksekliklerine ilişkin ise 2 nolu soruya verilen cevaba eklenecek bir husus bulunmadığı,

4) 28 inci maddenin (1) nolu fıkrasının (c) bendine göre kat yüksekliklerinde uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMFGNJOHLNYARN Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1988
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)
(000093398-39921)

28.02.2018

kabul edilerek uygulama yapılabilmesi belirtilerek imar planında maksimum bina yüksekliğinin verilip kat adedinin verilmediği durumlarda kat sayısının nasıl belirleneceği hususunda;


Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (11) nolu fıkrasında *"Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz."* hükmüne yer verilmiştir,

9 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasında bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde kat adetlerinin imar planında belirtilen yol genişliklerine göre belirlenmesi gerektiği açıklanmıştır,

28 inci maddesinin (2) nolu fıkrasında *bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamaların birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebileceği, ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yüksekliklerinin dikkate alınacağı* belirtilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında, uygulama imar planında kat adetleri verilmeyen parsellerde kat adetlerinin Yönetmeliğin 9/1a maddesi hükümlerinde belirtilen yol genişliklerine göre (bodrum kat hariç) belirlenmesi gerektiği ancak bu Yönetmeliğin 28 inci maddesinde belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilmiş parsellerde adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması halinde bina yüksekliğinin Yönetmeliğin 28 inci maddesine göre belirlenebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMFGNJHLYARN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1526

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili kotlandırma konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde kotlandırma konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Kotlandırma konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Yoldan düşük olan parsellerde arka bahçe ile en düşük yol kotu arasındaki mesafe 3.50 metreden az ise kademe yapılması mecburi midir?

Soru 2: Eğimli yola cephesi olan parsellerle ilgili 11. maddenin 5. fıkrasında 3.5 metreden sonra kademelendirme yapılır diyor. Parsel önündeki yol yükseldikçe farklı kotlarda zemin kat mı yapılacaktır?

Soru 3: Madde 11'de "Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademeden 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez." Bu maddelerdeki koşullarda bulunan parsellerde hem subasman hem de saçak seviyesinde kademe yapılması isteniyor. Zemin katta ki bağımsız bölümler içinde merdivenlerin oluşması projelendirme aşamasında sıkıntılara sebep olacaktır. Bu madde hükümleri ayrık nizam, birden fazla yola cepheli parsellerde de uygulanmalı mıdır? Ayrıca iki yanındaki komşusu bina derinliği boyunca kademersiz olarak yapılaşmış bitişik nizam ara parsellerde bu madde hükmünün uygulanması sıkıntı yaratacaktır.

Sayı : 11968226-045.01-E.1371
Konu : Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1526 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili kotlandırma konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-3)Yoldan düşük olan parsellerde arka bahçe ile en düşük yol kotu arasındaki mesafe 3.50 m.den az ise kademe yapılmasının mecburi olup olmadığı hususu ile,

11 inci maddenin 5 inci ve 6 ncı fıkralarından bahisle maddede belirtilen koşullarda bulunan parsellerde hem subasman hem de saçak seviyesinde kotlandırma yapılmasının zemin kattaki bağımsız bölümler içerisinde merdivenler oluşturacağından projelendirme aşamasında sıkıntılara sebep olacağı, ayrıca iki yanındaki komşusu bina derinliği boyunca kademesiz yapılaşmış bitişik nizam ara parsellerde bu uygulamanın sıkıntı yaratacağı belirtilerek bu madde hükümlerinin ‘ayrık nizam birden fazla yola cepheli parsellerde uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında “Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.” hükmü,

Yönetmeliğin İkinci Bölümünde yer alan 5 inci maddesinin 26 ncı fıkrasında “Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.” hükmü,

Yoldan kotlandırmaya ilişkin 11 inci maddesinin 5 inci fıkrasında “Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UCWQOUMKVRTFJHDSTNUZ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1371
Konu : Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.” hükmü,

6 ncı fıkrasında “*Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.*” hükmü,

7 nci fıkrasında “*Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.*” hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 13 üncü ve 14 üncü maddelerinde köşe başı parsellerde ve iki yola bakan ara parsellerde kotlandırma ve kademelendirme esasları açıklanmıştır.

Bu kapsamda, yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalarda kademelendirme yapılmasının zorunlu olduğu, kot farkının 3.50 metreden az olması durumunda imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmelik uyarınca kademelendirme zorunluluğu bulunmadığı, yapı nizamına bakılmaksızın köşe başı parseller ve iki yola bakan ara parseller de dahil Yönetmeliğin anılan maddelerinde belirtilen koşullarda kademelendirme yapılması gerektiği,

Ancak ilgili idarelerin, Yönetmeliğin 69 uncu maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yörenin şart ve koşullarını göz önünde bulundurarak Yönetmeliğin 11 inci maddesinde yer alan yoldan kotlandırma ve kademelendirme esaslarına ilişkin plan kararı almasının veya Bakanlığımız onayına sunulmak üzere hazırlanacak imar yönetmeliklerinde hüküm getirmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

2)Eğimli yola cephesi olan parsellerle ilgili 11 inci maddenin 5 inci fıkrası uyarınca 3.50 m.den sonra kademelendirme yapılacağından bahisle parsel önünde yol yükseldikçe farklı kotlarda zemin kat yapılıp yapılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 11 inci maddesinin 5 inci fıkrasında yer alan “*Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.*” hükmü yer almakta olup anılan madde kapsamında kademelendirme yapmak suretiyle zemin katın farklı taban seviyelerinde düzenleneceği hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.


Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UCWQOUMKVRTFJHDSTNUZ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1371
Konu : Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

 e-imzalıdır

Murat ORAL

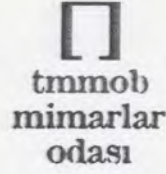
Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UCWQOUMKVRTFJHDSTNUZ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1529

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili otopark konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Cınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde otopark konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Otopark konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Arsanın tabii zemin eğimi nedeniyle kısmen açığa çıkan bodrum katlarda otopark düzenlenmesi durumunda kısmen açığa çıkan bodrum katın o cephesi otopark girişi yapabilmek için tesviye edilebilir mi? Bu otopark alanı %30 sınırlaması dışında emsal harici mi değerlendirilmelidir?

Soru 2: Otopark girişini sağlamak amacıyla ön bahçeye paralel olan rampalar haricinde, bahçedeki diğer cephelerden rampa ile girişe uygun olanı tabii zemin kısmen veya tamamen tesviye edilerek uygun rampa ve otopark giriş kapısı genişliğince veya cephe boyunca açılabilir mi? Bir başka deyişle, Otopark girişi yapmak için girişin yapıldığı cephede tabii zemin tesviye edilebilir mi?

Soru 3: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19'un f bendinin 2. fıkrasında "Otopark ihtiyacını karşılamak" ibaresi otoparkı bodrum ya da zemin de çözümlenemeyen parsellerde nasıl değerlendirilmelidir? Ticari kullanıma izin verilmemesi olarak ya da ticari alana izin verilip otopark katılım parası ödenerek çözümlenebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1356
Konu : Görüş (Otopark-Emsal-Tesviye Hk.)
000093398/39926

05.02.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1529 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili otopark konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-2) Arsanın tabii zemin eğimi nedeniyle kısmen açığa çıkan bodrum katlarda otopark düzenlenmesi durumunda kısmen açığa çıkan bodrum katın o cephesinin otopark girişi yapabilmek için tesviye edilip edilemeyeceği, bu otopark alanının %30 sınırlaması dışında emsal harici değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususu ile;

Otopark girişini sağlamak amacıyla ön bahçeye paralel olan rampalar haricinde bahçedeki diğer cephelerden rampa ile girişe uygun olanı tabii zemin kısmen veya tamamen tesviye edilerek uygun rampa ve otopark giriş kapısı genişliğince veya cephe boyunca açılıp açılmayacağı, bir başka deyişle otopark girişi yapmak için girişin yapıldığı cephede tabii zeminin tesviye edilip edilemeyeceği hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 10 uncu fıkrasında imar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk açılmayacağı,

15 inci maddesinin 1 inci fıkrasında tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zeminin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemeyeceği,

16 ncı maddesinin 5 inci fıkrasında otopark rampalarının ön bahçe boyunca yola paralel yapılamayacağı hüküm altına alınmış olup Yönetmeliğin 15, 16, 17 ve 18 inci maddelerinde bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, öncelikle su taşkın alanlarında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 10 uncu fıkrası hükümlerine uyulması, tesviye hususunda imar planında hüküm bulunuyorsa bu hükümlere, bulunmadığı takdirde Yönetmeliğin anılan hükümlerine göre uygulama yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Otopark girişinin yapıldığı cephede kısmen açığa çıkan bodrum katta yalnızca otopark girişini sağlamaya yönelik rampa genişliğince tesviye yapılabileceği düşünülmekle birlikte, konunun mimari projesine göre idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QOHNZKSBKPSFZODCQF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1356
Konu : Görüş (Otopark-Emsal-Tesviye Hk.)
000093398/39926

05.02.2018

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, ortak alan niteliğinde olan otoparklar bütün cepheleri tamamen gömülü olmak kaydıyla %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olup, otoparkın bodrum katta yer alması ancak bütün cephelerinin tamamen gömülü olmaması durumunda bu otoparkların, zorunlu otopark alanlarının 2 katı kadarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olması, zorunlu otopark alanlarının 2 katını aşan kısımların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3)Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendinde yer alan "ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak" şartının otoparkı bodrum ya da zeminde çözümlenemeyen parsellerde nasıl değerlendirileceği, bu durumun ticari kullanıma izin verilmemesi olarak ya da ticari alana izin verilip otopark katılım parası ödenerek çözümlenip çözümlenemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendinde "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir..." hükmü,

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 2 nci maddesinin (I) bendinin (k) bendinde "Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık sinema, tiyatro vs. yapılarda, hastanelerde ve otellerde otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendi kapsamında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde maddede belirtilen kullanımların müstakil olarak yapılabilmesi için getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Yasin KALEM

Bakan a.

Genel Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QOHNZKSBKSPSFZODCQF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TEKİRDAĞ

İlgi : 25.10.2017 tarihli ve 17415981-3252 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkralarından bahisle idarelerin yürürlükte olan imar planlarında ve plan notlarında değiştirilemeyecek hükümlerin olması durumunda, meri planların yönetmelik hükümlerine göre yeniden düzenlenmesinin zorunlu olup olmadığı, zorunlu ise yeni planlar onaylanıncaya kadar meri planların hukuki durumunun ne olacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında “*Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.*” hükmü yer almaktadır.

Konuya ilişkin Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 09/12/2017 tarihli ve 21127 sayılı yazısında özetle;

01/06/2013-22/05/2014 tarihleri arasında Resmi Gazetede yayımlandığı şekliyle çeşitli değişiklikler yapılarak yürürlüğe konulan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde, bu Yönetmelikte öngörülen genel esaslar, ruhsata ilişkin hükümlerin ve tanımların idarelerce hazırlanacak yönetmeliklerle ya da imar planları ile değiştirilemeyeceği yönündeki mevzuat hükümlerinden bahisle, 01/06/2013 tarihinden sonra onaylanan imar planlarında, planı hazırlayıp/hazırlatıp onaylayan idarelerce anılan Yönetmeliğin idarelerce değiştirilmesine izin verilmeyen hükümlerine aykırı hükümler getirilmemiş olması gerektiği, planda bu hususta var olan aykırı hükümlerin yerine ise, Yönetmelikte belirtilen istisnai durumlar hariç, yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması gerektiği,

01/10/2017 tarihinden önceki planlar için de aynı değerlendirmenin geçerli olduğu, bu tür hükümler içeren planların, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde açıklanan usul ve şekiller çerçevesinde, değişiklik, revizyon, ilave vb. gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun, planı hazırlama sorumluluk ve yetkisindeki idaresince sağlanması gerektiği, ifadelerine yer verilmiştir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQQTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

Dolayısıyla, 01/10/2017 tarihinden önce onaylanan ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddeleri hükümlerine aykırı olan imar planları ve plan hükümlerinin yerine, Yönetmelikte belirtilen istisnai durumlar hariç, yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması ve aykırı plan ve plan notlarının mevzuata uygunluğunun idaresince sağlanması gerektiği mütalaa edilmektedir.

2)Meri plan kapsamında ayrık nizam tanımlanmış imar adalarında komşu mesafelerinden sonra 6 m. bina cephesini sağlamayan parsellere ikili veya üçlü bloklar yaptırılabilirdi belirtilerek Yönetmelik kapsamında ayrık nizam yapı adalarında dar parsellere ikiz blok yapılıp yapılamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (pppp) bendinde bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamların, blok nizam olarak değerlendirileceği hüküm altına alınmış olup ilgi yazıda görüş talep edilen ikili veya üçlü blokların imar planında blok nizam olarak belirlenen alanlarda yapılabileceği değerlendirilmektedir.

3) "Cephe uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyen 1 m.lik kapalı çıkmalar emsal haricidir." şeklinde plan notunun, Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi hükümlerine göre nasıl değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı hüküm altına alınmış olup, anılan maddede %30 emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olan kullanımlar, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde ise, 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek kullanımlar açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları uyarınca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin ise planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesi mümkündür.

Bu kapsamda parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla imar planı ve plan notları ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin plan ve plan notları ile değiştirilmesinin veya bu fıkraya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

4)Yapı yüksekliği 21.50 m.'nin altındaki yapılarda kaçış yolu kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına ve emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGIQQOTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si... ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

...
bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.” hükmü,
20 nci maddesinin 8 inci fıkrasının (d) bendinde “Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

...
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri” hükmü,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında “5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

...
1) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

katlar alanına dâhil edilmez.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, yapı yüksekliği 21.50 m’nin altındaki konutlarda; kaçış yolu olarak kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına dahil olması gerektiği,

Bodrum katlarında yer alan korunumsuz normal merdivenin asgari ölçülerdeki alanının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, bodrum katlar dışındaki korunumsuz normal merdivenlerin parselin emsale esas alanının % 30’u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

5)5 inci maddenin 8 inci fıkrasında “ alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı... emsal haricidir.” ifadesinin yer aldığı, 4 üncü maddesinin 1

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQQTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

inci fıkrasının (e) bendinde "*Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder*" tanımının yer aldığı belirtilerek tanımda alan ölçüsü belirtilmediğinden bu konudaki çelişkinin giderilmesi yönündeki talebiniz hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 4 üncü maddesinde yer alan atrium tanımı birlikte değerlendirildiğinde, alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların kısa kenarı 3.00 m. olacak şekilde, uzun kenarı ise projesinde belirlenerek hesaplanan asgari alanın her katta %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

6)7 nci maddenin 3 üncü fıkrası kapsamında Kanunun 18 inci maddesi uygulaması yapılmaksızın ifraz ve tevhidin resen yapılması uygulamasına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne görüş sorulması gerekip gerekmediği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 13 üncü fıkrasında koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Parselasyon planı olan yerlerde yapılması mümkün olan ifraz ve tevhidin Yönetmeliğin 7 nci maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında resen nasıl gerçekleştirileceği ve tescil işlemlerine ilişkin görüşün Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden talep edilebileceği değerlendirilmektedir.

7)19 uncu madde kapsamında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında özel eğitim tesisi yapılması için yapı ruhsatı taleplerinde nasıl bir yöntem izleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinde "*İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde Milli Eğitim Bakanlığının belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla imar planında bu amaçla değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın müstakil olarak özel eğitim tesisi yapılabileceği, bu tesislerin ruhsat işlemlerinin ise Milli Eğitim Bakanlığı Özel Eğitim Kurumları Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat kapsamında anılan Bakanlıktan görüş alınarak 3194 sayılı İmar Kanununun 20, 21 ve 22 nci maddeleri ile Planlı Alanlar İmar

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQOTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

Yönetmeliğinin 54, 55 ve 57 nci maddelerine göre gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

8)İmar planında blok işlenmiş parsellerde blok taban alanı olarak belirlendiği belirtilerek bu tür yapılarda üst katlarda çıkma yapıp yapılamayacağı ve KAKS hesabı yapıp yapılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (pppp) bendi uyarınca blok nizam; imar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını ifade eder.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” hükmü,

7 nci fıkrasında “Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.” hükmü,

20 nci maddesinin 2 nci fıkrasında “Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.” hükmü,

3 üncü fıkrasında “Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS’a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.” hükmü,

7 nci fıkrasında “Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.” hükmü,

21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında “Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa; planda belirlenen, ölçekli olarak gösterilen ve şematik olmayan blok ölçüsü dışına Yönetmeliğin 41 inci maddesinde açıklanan şartlarda çıkma yapılabileceği, parselin Geçici 2 nci madde kapsamında kalması halinde, açık ve kapalı çıkmaları maddede açıklanan şartlarda mevcut teşekküle göre belirlemeye idarenizin yetkili olduğu, emsal değerinin ise planda ölçekli olarak gösterilen ve taban alanı olarak kabul edilen blok ölçüsü ile planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla bulunması gerektiği değerlendirilmektedir.

9)21 inci maddenin 4 üncü fıkrası gereği katlar alanı hesabının hangi amaçla yapılacağının anlaşılamadığı, tevhit edilecek parseller dışında yönetmelikte katlar alanını sınırlandırıcı herhangi bir hüküm bulunmadığından bahisle, anılan maddeye göre katlar alanı bulunduktan sonra yapıya

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQQTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

çıkma, eklenti veya çatı piyesi yapıldıktan sonra katlar alanı hesabına göre alan artışı yapılmasında herhangi kısıtlayıcı husus olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında yer alan “*Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.*” hükmü uygulama imar planı kararı ile KAKS (emsal) değerinin belirlenmediği bütün parselleri kapsamaktadır. Buna göre imar planında emsal belirlenen parseller için planda verilen emsal değerine, planda emsal belirlenmeyen parsellerde ise Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre bulunan emsal değerine uyulması ve projesine göre Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi kapsamında yapılacak emsal hesabı sonucu bulunan değer, planla veya Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre belirlenen emsal değerinden fazla olmaması gerekmektedir.

10) Yalnızca bir tarafı camlı asansörlerin de panoramik asansör olarak kabul edilebildiği belirtilerek panoramik asansörlerin nitelikleri konusunda sınırlama olup olmadığı hususunda;

Yönetmelikte panoramik asansörlerin niteliklerine ilişkin hüküm bulunmamakta olup asansörlerin ilgili TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması gerekmektedir.

11) 25 inci maddenin 5 inci fıkrası kapsamında ilave katın yapı denetim kuruluşunca üstlenilmesi gerektiğinden bahisle 200 m² nin altında ve 2 katlı yapıların bu kapsama dahil olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 25 inci maddesinin 5 inci fıkrasında “*Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.*” hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 25 inci maddesi kapsamında imar planında belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılabilmesi yapının denetim sorumluluğunun 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Yapıların 4708 sayılı Kanun kapsamında yapı denetimine tabi olup olmadığının eksik katlı hazırlanan projeye, bir başka ifadeyle ruhsata bağlanan katlara göre değil imar planında öngörülen kat adedi ve yapı inşaat alanı dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedi ve inşaat alanı; bodrum katı dışında en çok iki katlı ve yapı inşaat alanı toplam 200 metrekaresi geçmeyen müstakil yapıların 4708 sayılı Kanun kapsamında kalmadığı, dolayısıyla eksik katlı bir yapıda yapılacak ilave katla birlikte, bodrum kat hariç 2 katı ve yapı inşaat alanının toplam 200 m²’yi aşmaması halinde yapının denetim sorumluluğunun yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilmesi zorunluluğu olmadığı değerlendirilmektedir.

12) 34 üncü maddede minimum asansör kabin ölçülerinin verildiği, asansör kuyu ölçüleri konusunda farklı idarelerde farklı uygulamaların yer aldığından bahisle asansör kuyularının minimum ölçülerinin belirlenmesi talebiniz hususunda;

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQOTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

Yönetmeliğin 34 üncü maddesinde asansör kabininin olması gereken asgari kenar ölçüsü ve alanı belirtilmiş olmakla birlikte, asansör kuyu ölçüsüne ilişkin hüküm bulunmamakta olup, asansör kuyusunun, asansör kabininin kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde ilgili TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması ve ruhsat eki asansör projesine göre idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

13) 57 nci maddenin 5 inci fıkrasına göre talep edilecek peyzaj projeleri için herhangi bir alan kriteri uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 57 nci maddesinin 5 inci fıkrasında “*Peyzaj projesi; açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder.*” hükmü yer almaktadır.

31/01/2000 tarihli ve 2023 sayılı Bakanlığımız Genelgesinde; özelliği olan yapılarda (kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb.) mimari projeye eklenen peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır.

Yönetmelikte peyzaj projeleri için alan kriterine veya bütün parsellerde ve yapılarda peyzaj projesi yapılacağına ilişkin bir zorunluluk getirilmemiş olup, ilgili idarelere plan kararlarına uygun olarak, yörenin ve yapılaşmanın özelliğine göre peyzaj projesi hazırlanmasına olanak tanıyan özellikli parsellerde, bu projelerin hazırlanmasını karar altına alma yetkisi tanınmıştır. Anılan Genelgede belirtildiği üzere kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb. özelliği olan yapılarda peyzaj projesi istenmesi gerekmekte olup bunun dışında yerleşme ve yapının özelliğine göre peyzaj projesi istemeye idareniz yetkilidir.

14)Yönetmeliğin yayımlanmasından önce ruhsat alınmış ancak inşaatı tamamlanmamış ve ruhsatı hükümsüz hale gelmiş yapılar için ilk ruhsatın verildiği mevzuat ve plan hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında “*Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.*” hükmü,

5 inci fıkrasında “*Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.*” hükmü,

13 üncü fıkrasında “*Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.*” hükmü yer almaktadır.

Anılan mevzuat hükümleri kapsamında yapı ruhsatı alınmasının akabinde inşaatına başlanıp ruhsat eki projesine uygun olarak inşası devam eden ancak yasal süresi içinde tamamlanamayan,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGIQQOTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1210
Konu : Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı
Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat
Asansör Hk.)
000093398/36756

31.01.2018

ruhsat yenilemesi yapılmadığından ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar için yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

15) Emsal hesaplarında kat holü, asansör, şaft vb. alanların hesaplarının net alan olarak mı brüt alan olarak mı hesaplanacağı hususunda;

Yönetmelikte emsale dahil ve emsal harici alanları katlarda ayıran duvarlara ilişkin açık bir ifade yer almamakla birlikte, Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği; %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

16) 7 nci maddenin 11 inci fıkrasında belirtilen koşullarda ortak alan otoparkla birlikte havuz yapılıp yapılamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 7 nci maddesinin 11 inci fıkrasında “İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.” hükmü yer almakta olup anılan madde kapsamında yalnızca ortak otopark uygulaması yapılabileceği ve havuzun bu kapsamda değerlendirilemeyeceği, ancak üçüncü bölüm hükümlerinden olan 7 nci maddenin, 69 uncu madde kapsamında planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGJQQQOTZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-045.01-E.42666
Konu : Görüş (Duvarların Emsal Hesabı Hk.)

28.03.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİNE
Reşatbey Mh. 62009 Sk. No:2 Baskın Apt. Zemin Kat ADANA

İlgi : a) 18.10.2017 tarihli ve 2017/252 sayılı yazınız.
b) 18.12.2017 tarihli ve 72177222-045.01-E.14649 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazıda; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili olarak tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmiş olup, tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlara ilişkin Bakanlığımız görüşü ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletilmiştir.

İlgi (b) yazımızla; ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hususuna ilişkin "KAKS alanından düşülecek mekanların mekan tanımlayan duvar alanlarının, emsal alandan düşülmemesi ve emsal hesabının duvarın çevrelediği mekanın içinde kalan alan üzerinden hesaplanması gerektiği" şeklinde görüş verilmiş ancak, konu Bakanlığımızca yeniden değerlendirilmiş olup,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvarın emsale dahil edilmeyeceği; %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulacak bir alan ile 22 nci madde kapsamında %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek bir alan arasında kalan duvarda ise duvarın orta aksı sınır kabul edilerek 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamındaki emsal harici alanın bu sınır ile birlikte emsale dahil edilmeyeceği, %30 içinde değerlendirilecek alanın da yine bu sınır ile birlikte %30 içinde değerlendirileceği, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılması gerektiği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

TMMOB Mimarlar Odası ADANA Şubesi			
Tarih	03.06.2018		
Sıra No	240		
Dahilim	Gereği	Bilgi	Faah
Not			

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : THFBLBCQSNXYSTJSPYKG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Seda ERKOÇ CAN
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 07



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1519

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili çatılar konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



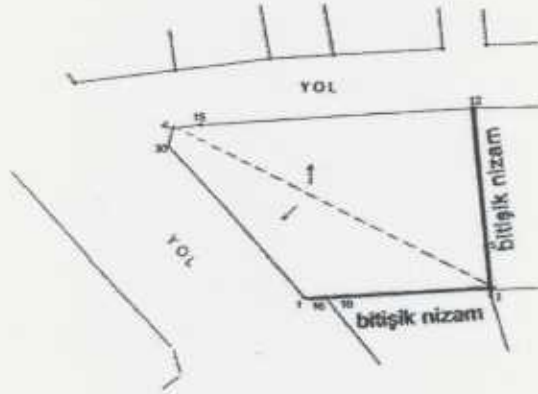
Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çatılar konusunda çelişkiye düşülen konular

Çatılar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Bitişik veya ayrık nizam binalarda, binanın uzun kenarından mahya yüksekliği hesaplanıp %33 eğimli beşik çatı yapılabilir mi? (Yönetmelik öncesi olduğu gibi)

Soru 2: Çatı katında yapılan ortak teraslara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılabilir mi? Açıldığı takdirde terasın emsal hesabı nasıl olmalıdır?

Soru 3: Yamuk bir parselin birbirine dik iki köşesi yan parseli bitişik olduğu için beşik çatı yapılamadığı ve mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi aştığı durumlarda nasıl bir yol izlenmelidir? (soruya konu olan kroki ektedir.)



Sayı : 11968226-045.01-E.25425
Konu : Görüş (Çatı)
Dosya : 000093398-39914

29.03.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 04-17-1519 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde anlaşılamayan bazı hususlarda Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-3) Bitişik veya ayırık nizam binalarda, mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde olduğu gibi binanın uzun kenarından mahya yüksekliği hesaplanarak % 33 eğimli beşik çatı yapılıp yapılamayacağı ile yamuk bir parselde birbirine dik iki köşenin yan parselde bitişik olması sebebiyle beşik çatı yapılamaması ve mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi aşması durumunda nasıl bir yol izleneceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında *çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şart olduğu*, ikinci fıkrasında, *çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği*, dördüncü fıkrasında, *mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirleneceği* hüküm altına alınmıştır.

Anılan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde idarelerin Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamında meclis kararı ile veya Yönetmeliğin 69 uncu maddesi kapsamında imar planı ya da çıkartacakları yönetmeliklerle çatılara ilişkin hükümler getirebileceği ve öncelikle bu hükümlere göre uygulama yapılacağı, çatılar konusunda alınmış herhangi bir karar veya imar planı/plan notu hükmü yoksa Yönetmeliğin 40 ncı maddesi uyarınca yapılması gerekli uygulamalarda çatı eğiminin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak idaresince belirlenmesi gerektiği ancak mahya yüksekliğinin hiçbir şekilde 5.00 metreyi geçemeyeceği,

2) Çatı katında yapılan ortak teraslara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılıp açılmayacağı ile açılabilirse emsal hesabının nasıl yapılması gerektiği hususunda,

Ortak yerler; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 nci maddesi birinci fıkrasının (b) bendinde *anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler*, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PQJRSBDXMPHPFGQKEVVH Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58


Sayı : 11968226-045.01-E.25425
Konu : Görüş (Çatı)
Dosya : 000093398-39914

29.03.2018

birinci fıkrasının (iii) bendinde de *mimari projelerde ve kapsamı bağımsız bölüme konu olmayan 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerler* olarak tanımlanmıştır.

Anılan madde hükümleri kapsamında çatı katında yapılan ortak terasların ortak mahallerle irtibatlandırılabilmesi, bu alanlara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılmayacağı hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PQIRSDXMPHPFGQKEVVH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 17576483-010.06.02/ **62209**
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

06/04/2018

GENELGE
(2018/24)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01/10/2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden itibaren geçen sürede Bakanlığımıza yapılan bildirimler ile sorulan görüşlerden hareketle, Yönetmelikte yer alan bazı hususlarda, ilgili idarelerce farklı uygulamalara mahal vermemek ve uygulamada birlikteliğin sağlanması amacıyla aşağıda belirtilen hususlarda açıklama yapılması gereği hâsıl olmuştur. Buna göre;

1) Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (şş) bendinde yer alan “Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını...ifade eder.” tanımından hareketle;

Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20’sini geçmeyen kısımları ile katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

2) Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (cc) bendinde yer alan “Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları” tanımı dikkate alındığında;

Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluğun; galeri boşluğu tanımında geçen katlar arasında bırakılan boşluklardan olmaması, zemin katın içerisinde bulunan boşluk olması nedeniyle doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki mevzuat doğrultusunda yapımı tamamlanıp yapı kullanma izni almış yapılarda, mevcut yapının emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, tadilata konu olmayan bağımsız bölümlerin arsa paylarını, saçak seviyesi ve çekme mesafelerini ihlal etmemek, binanın taşıyıcı sistemini olumsuz etkilememek, ayrıca yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliği ile ilgili tedbirlerin alınması kaydıyla yapılacak tadilat işlemlerinin, yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılabilceği,

4) Yönetmeliğin 5 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen ayrık ve blok nizam parsellerde, TAKS % 60’ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılması mümkün olup,

KAKS verilmeyen parsellerde ise; Yönetmeliğin 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası ve 21 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre %40’ı geçmemek üzere çekme mesafelerine göre bulunan taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunan KAKS (Emsal) değeri içerisinde kalmak kaydıyla, TAKS % 60’ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılabileceği,

5) Bir ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanların doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

6) Yönetmelikte umumi binaların; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 17576483-010.06.02/
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

.../04/2018

yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar olarak tanımlanmış olmasından hareketle;

Umumi bina kapsamında kalan binalarda yer alıp müşterek kullanıma açık olan ve ticari amaç içermeyen; çocuk oyun ve bakım alanları, jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal ve spor birimleri, depolar, mescit ve müstemilatı, otopark, kat ve çatı bahçeleri ile teras çatıların bu binalar tek bağımsız bölümlü olsalar dahi, emsal hesabı yönünden ortak alan kapsamında değerlendirilebileceği,

7) Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “riskli yapı tespiti” işleminden; 01/10/2017 tarihinden önce yapı kimlik numarası alınmış ve lisanslı kurum ve kuruluşlarca hazırlanan riskli yapı tespit raporunun Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ya da Bakanlığımızca yetki devri yapılması durumunda ilgili Belediyeye sunulmuş olması kaydıyla bu raporun 1/10/2017 tarihinden önce ya da sonra söz konusu idarelerce uygun bulunmuş olmasının (raporun geçerli olması) anlaşılması gerektiği hususlarında,

Bilgilerinizi ve uygulamaların yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda gerçekleştirilmesini teminen iliniz dâhilindeki ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere duyurulması hususunu önemle rica ederim.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

Dağıtım:

81 İl Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Denetim Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 12.12.2017 tarihli ve 14891414-323817 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-a) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayrık veya blok nizam yerlerde kısmen veya tamamen yapılaşmış imar adalarında, yapı yaklaşma mesafelerinin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi doğrultusunda mevcut teşekküle göre belirlenmesi halinde Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası gereğince maksimum TAKS %40 oranının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 2 ncı fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir...*" hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla mevzuatına uygun yapılaşan mevcut teşekküle göre kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi, açık ve kapalı çıkmalar ile yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye yönelik bir madde olup, mevcut teşekküle göre TAKS ve KAKS oranı belirlenmesine yönelik değildir. Bu kapsamda yapı yaklaşma mesafeleri Geçici 2 nci maddeye göre belirlenen ayrık ve blok nizam parseller için uygulama imar planında TAKS oranı belirlenmemişse taban alanının Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası ile 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre belirlenmesi gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzulanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

b) Geçici 2 nci madde kapsamında imar planında blok nizam olarak belirlenen yerlerde farklı bahçe mesafesi belirlenmiş birden fazla blok bulunan imar adalarında bahçe mesafelerinin nasıl belirleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde "*blok nizam; imar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı*" olarak tanımlanmış, bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıt olan ikili veya ikiz nizamların, blok nizam olarak değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

20 nci maddenin 2 nci fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrıt nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir..." hükmüne yer verilmiştir.*

Bu kapsamda uygulama imar planında ölçekli olarak blok yerleşimi ve bahçe mesafelerine ilişkin hüküm bulunmuyorsa, Geçici 2 nci madde kapsamında kalan imar adalarında blok oluşturan parsellerin bahçe mesafelerini bitişikindeki komşu parselde göre belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

c) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayrıt veya blok nizam parsellerde Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre parselin bahçe mesafeleri belirlendikten sonra tabanda oluşan kitlenin TAKS oranının %40'ın altında kalması halinde katlar alanının belirlenen bu taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi yoksa %40 TAKS oranı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi hesaplanacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrıt veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında TAKS ve KAKS belirlenmemiş ayrık ve blok nizam parseller için %40 oranına göre belirlenen taban alanı ile bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı, bu şekilde belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle parsel için emsal alanının hesaplanması gerektiği değerlendirilmektedir.

2) Bahçe duvarı ve istinat duvarlarının emsale konu olmadığı düşünülmesi belirtilerek zemin terasları, galeri boşlukları, bina boyunca devam eden asansör boşlukları, şaftlar, hava bacaları ile müstakil konutlarda neredeyse parselin emsale esas alanının %30'una karşılık gelen açık yüzme havuzlarının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı hüküm altına alınmış olup, anılan maddede %30 emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olan kullanımlar, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde ise, 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek kullanımlar açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin teraslarının, galeri boşluklarının, Yönetmeliğin 20/8/b maddesindeki şartlarda açık yüzme havuzlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği,

Bodrum katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, asgari alanları aşan kısımlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bodrum katlar dışında kalan katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının asgari ölçülerdeki alanının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, asgari ölçüleri aşan kısımlarının emsale dahil olduğu,

Bina dışında yapılan ve katlar alanı kapsamında değerlendirilecek bir kullanıma konu olmayan bahçe duvarı ile zeminin veya yapının kaymasını önlemek, yapıyı dış etkenlerden korumak, dolayısıyla can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla zorunlu olarak yapılması gereken ve bina dışında olup katlar alanı kapsamında bir kullanıma konu olmayan istinat duvarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Özmer AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat hizasındaki boşluğun emsal hesabına konu edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları uyarınca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin ise planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesi mümkündür.

Bu kapsamda parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile değiştirilmesinin veya bu fıkraya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığını hatırlatmakta fayda görülmektedir.

3-a) Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında belirtilen istisna kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 03/07/2017 tarihinden mi yoksa 01/10/2017 tarihinden mi önce yapılmış olması gerektiği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer verilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce" ifadesiyle, anılan Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihine atıf yapılmakta olup anılan madde kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 01/10/2017 tarihinden önce yapılmış olması gerekmektedir.

b) 03/08/2017 tarihinde noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan ve 16/08/2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne riskli yapı tespit müracaatı yapılan, ancak 16/10/2017 tarihinde riskli yapı tespiti onaylanan yapının Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan "riskli yapı tespiti" işleminin yapılmış olması için, 01/10/2017 tarihinden önce, yapı kimlik numarası alınması, lisanslı kurum ve kuruluşlarca hazırlanan riskli yapı tespit raporunun Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ya da Bakanlığımızca yetki devri yapılması durumunda ilgili Belediyeye sunulmuş olması ve bu raporun 01/10/2017 öncesi veya sonrasında idarelerce uygun bulunmuş olması (geçerli olması) gerekmektedir.

c) Yapı sahibi ve yapı müteahhidinin aynı kişi veya tüzel kişilik olması ya da parselin büyük kısmının gerçek kişiye geri kalanının ise aynı kişinin inşaat şirketine ait olması ve söz konusu

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alan-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

şirketin yapı müteahhidi olması nedenleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaması halinde ruhsat işlemlerinin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında ruhsat işlemlerinin 01/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi için; ruhsata konu parselin ya da parselde bulunan yapının, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış olması veya riskli alan kapsamına alınmış olması, aynı zamanda maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması gerekmekte olup, belirtilen bu şartları sağlamayan dolayısıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan başvuruların anılan hüküm kapsamında değerlendirilemeyeceği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Plan Notu hakkında

Plan Notlarında, 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği öncesi yürürlükte bulunan mevzuatlara yapılan atıflarda (Örneğin, plan notunda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kuralları geçerlidir ibaresi var ise) hangi yönetmeliğini kullanılması gerektiği konusunda açıklayıcı görüşünüzün Bilgi Edinme Kanunu kapsamında tarafımıza bildirilmesini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Sayı : 11968226-045.01-E.36569
Konu : Görüş (Plan notlarında idare
yönetmeliklerine yapılan atıf hk.)
(000093398-20642)

11.04.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 Alsancak/ Konak / İZMİR

İlgi : 19.02.2018 tarihli ve 213 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile plan notlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği öncesi mevzuatlara (idarelerin imar yönetmelikleri) yapılan atıfların ne şekilde değerlendirileceği hususunda bilgi istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5'inci maddesinde 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanların, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe gireceği; Geçici 14'üncü maddesinde bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyelerce imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmeliklerin, Ek 5'inci maddedeki esaslar çerçevesinde bu maddenin yayımı tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde hazırlanarak anılan maddedeki usule göre yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle değiştirileceği; aksi takdirde, anılan yönetmeliklerin bir yıllık sürenin bittiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkacağı hüküm altına alınmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69 uncu maddesinin, birinci fıkrasında "Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır."; ikinci fıkrasında "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." hükümleri yer almaktadır.

Dolayısıyla bugün için 3194 sayılı Kanunun anılan maddelerinde belirtilen usullerde Bakanlığımızca onaylanıp Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi halinde Belediye İmar Yönetmeliklerinden faydalanılması mümkün olup;

Konuya ilişkin Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 24.08.2017 tarihli ve 14582 sayılı yazısında; imar planlarında Kanun hükümlerine veya Yönetmeliklerde, ilgili idarelerce değiştirilemeyeceği açıkça belirtilmiş olan hükümlere aykırı hüküm getirilemeyeceği, getirilmiş bile olsa bu tür hükümlerin uygulanmasının söz konusu olamayacağı; 09.12.2017 tarihli ve 21127 sayılı yazısında; 01/06/2013 tarihinden sonra onaylanan imar planlarında, planı hazırlayıp/ hazırlatıp onaylayan idarelerce anılan yönetmeliğin idarelerce değiştirilmesine izin verilmeyen hükümlerine aykırı hükümler getirilmemiş olması gerektiği, planda bu hususta var olan

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : GDZZEDAPENQNGWTTQOTA Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA


Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.36569
Konu : Görüş (Plan notlarında idare
yönetmeliklerine yapılan atıf hk.)
(000093398-20642)

11.04.2018

aykırı hükümlerin yerine ise, istisnai durumlar hariç, yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması gerektiği; 01/10/2017 tarihinden önceki planlar için de aynı değerlendirmenin geçerli olduğu, bu tür hükümler içeren planların, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde açıklandığı usul ve şekiller çerçevesinde, değişiklik, revizyon, ilave vb. gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun planı hazırlama sorumluluk ve yetkisindeki idaresince sağlanması gerektiği ifade edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : GDZZEDAPENQNGWTTQOTA Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Denetim Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 12.12.2017 tarihli ve 14891414-323817 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-a) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayrık veya blok nizam yerlerde kısmen veya tamamen yapılaşmış imar adalarında, yapı yaklaşma mesafelerinin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi doğrultusunda mevcut teşekküle göre belirlenmesi halinde Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası gereğince maksimum TAKS %40 oranının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 2 ncı fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir...*" hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla mevzuatına uygun yapılaşan mevcut teşekküle göre kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi, açık ve kapalı çıkmalar ile yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye yönelik bir madde olup, mevcut teşekküle göre TAKS ve KAKS oranı belirlenmesine yönelik değildir. Bu kapsamda yapı yaklaşma mesafeleri Geçici 2 nci maddeye göre belirlenen ayrık ve blok nizam parseller için uygulama imar planında TAKS oranı belirlenmemişse taban alanının Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası ile 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre belirlenmesi gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzulanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

b) Geçici 2 nci madde kapsamında imar planında blok nizam olarak belirlenen yerlerde farklı bahçe mesafesi belirlenmiş birden fazla blok bulunan imar adalarında bahçe mesafelerinin nasıl belirleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde "*blok nizam; imar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı*" olarak tanımlanmış, bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamların, blok nizam olarak değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

20 nci maddenin 2 nci fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir..." hükmüne yer verilmiştir.*

Bu kapsamda uygulama imar planında ölçekli olarak blok yerleşimi ve bahçe mesafelerine ilişkin hüküm bulunmuyorsa, Geçici 2 nci madde kapsamında kalan imar adalarında blok oluşturan parsellerin bahçe mesafelerini bitişikindeki komşu parselde göre belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

c) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayrık veya blok nizam parsellerde Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre parselin bahçe mesafeleri belirlendikten sonra tabanda oluşan kitlenin TAKS oranının %40'ın altında kalması halinde katlar alanının belirlenen bu taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi yoksa %40 TAKS oranı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi hesaplanacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında TAKS ve KAKS belirlenmemiş ayrık ve blok nizam parseller için %40 oranına göre belirlenen taban alanı ile bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı, bu şekilde belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle parsel için emsal alanının hesaplanması gerektiği değerlendirilmektedir.

2) Bahçe duvarı ve istinat duvarlarının emsale konu olmadığı düşünülmesi belirtilerek zemin terasları, galeri boşlukları, bina boyunca devam eden asansör boşlukları, şaftlar, hava bacaları ile müstakil konutlarda neredeyse parselin emsale esas alanının %30'una karşılık gelen açık yüzme havuzlarının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı hüküm altına alınmış olup, anılan maddede %30 emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olan kullanımlar, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde ise, 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek kullanımlar açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin teraslarının, galeri boşluklarının, Yönetmeliğin 20/8/b maddesindeki şartlarda açık yüzme havuzlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği,

Bodrum katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, asgari alanları aşan kısımlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bodrum katlar dışında kalan katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının asgari ölçülerdeki alanının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, asgari ölçüleri aşan kısımlarının emsale dahil olduğu,

Bina dışında yapılan ve katlar alanı kapsamında değerlendirilecek bir kullanıma konu olmayan bahçe duvarı ile zeminin veya yapının kaymasını önlemek, yapıyı dış etkenlerden korumak, dolayısıyla can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla zorunlu olarak yapılması gereken ve bina dışında olup katlar alanı kapsamında bir kullanıma konu olmayan istinat duvarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Özmer AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat hizasındaki boşluğun emsal hesabına konu edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları uyarınca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin ise planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesi mümkündür.

Bu kapsamda parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile değiştirilmesinin veya bu fıkraaya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığını hatırlatmakta fayda görülmektedir.

3-a) Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında belirtilen istisna kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 03/07/2017 tarihinden mi yoksa 01/10/2017 tarihinden mi önce yapılmış olması gerektiği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer verilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce" ifadesiyle, anılan Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihine atıf yapılmakta olup anılan madde kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 01/10/2017 tarihinden önce yapılmış olması gerekmektedir.

b) 03/08/2017 tarihinde noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan ve 16/08/2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne riskli yapı tespit müracaatı yapılan, ancak 16/10/2017 tarihinde riskli yapı tespiti onaylanan yapının Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan "riskli yapı tespiti" işleminin yapılmış olması için, 01/10/2017 tarihinden önce, yapı kimlik numarası alınması, lisanslı kurum ve kuruluşlarca hazırlanan riskli yapı tespit raporunun Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ya da Bakanlığımızca yetki devri yapılması durumunda ilgili Belediyeye sunulmuş olması ve bu raporun 01/10/2017 öncesi veya sonrasında idarelerce uygun bulunmuş olması (geçerli olması) gerekmektedir.

c) Yapı sahibi ve yapı müteahhidinin aynı kişi veya tüzel kişilik olması ya da parselin büyük kısmının gerçek kişiye geri kalanının ise aynı kişinin inşaat şirketine ait olması ve söz konusu

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.24140
Konu : Görüş (Taban Alan-Mevcut
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)
000093398/48593

şirketin yapı müteahhidi olması nedenleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaması halinde ruhsat işlemlerinin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında ruhsat işlemlerinin 01/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi için; ruhsata konu parselin ya da parselde bulunan yapının, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış olması veya riskli alan kapsamına alınmış olması, aynı zamanda maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması gerekmekte olup, belirtilen bu şartları sağlamayan dolayısıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan başvuruların anılan hüküm kapsamında değerlendirilemeyeceği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.34992
Konu : Görüş (Emsal hesabı hk.) (000093398-19901)

11.04.2018

Sayın
Mehmet Akif Ersoy mh. 172 sk. No:6/A Kemalpaşa/İZMİR

İlgi : 16.02.2018 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İzmir Kemalpaşa Belediyesine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda inşaat ruhsatı başvurusunda bulunulduğu, emsal hesabında % 30 luk kısmı aşan alanların emsale dahil edilip edilmeyeceğinin Yönetmelikte belirli olmadığı gerekçesi ile belediye tarafından % 30 luk alanlar ile kastedilen tüm alanların toplamının % 30 u aşamayacağı şeklinde uygulama yapıldığı, belediyenin uygulamasının doğru olmadığı, % 30'u aşan kısımların emsale dahil edilmesi gerektiği belirtilerek konuya ilişkin Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında *22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı* kuralı getirilmiş, maddenin devamında % 30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alanlar sıralanmış, 22 nci maddesi ile de % 30 emsal hesabı içinde kalmak kaydıyla katlar alanına dahil edilmeyecek kullanımlar ve şartları belirlenmiş,

21 inci maddesinin 1 inci fıkrasında "*Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.*" hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, 22 nci maddeye göre emsal hesabı yapıldığında %30 hesabına dahil olmak kaydıyla emsal harici alanların projesinde fazla yapılması nedeniyle %30 oranını aşması durumunda fazla yapılan kısmın emsale dahil edileceği, bir başka ifade ile parselin emsal alanının tamamının kullanılmadığı durumlarda %30'u aşan kısımların parselin emsal alanını geçmemek kaydıyla bu alana ilave edilebileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : JPYBDHTEEISCBMSGDXPR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1535

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’yle ilgili tanımlar konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde tanımlar konusunda çelişkiye düşülen konular

Tanımlar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Madde 34'ün 4. Bendinde "Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m2'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur." İfadesi bulunmaktadır. Bu ifadeye göre yüksek katlı bina tanımı nedir?

Soru 2: Çatı terası açık oturma yeri midir?

Soru 3: İç bahçe tanımında 'ortak mahallerle irtibatlandırılan' ifadesi, iç bahçenin çevresinin tamamen ortak alan ile çevrelenmesi koşulunu mu getirir? Herhangi büyüklükte bir ortak terasa açılması yeterli midir? Yapıda iç bahçe oluşturarak bağımsız bölümün tamamının aydınlanma ve havalanma koşulları iç bahçeden sağlanabilir mi?

Soru 4: 1 Ekim 2017 tarihi itibari ile yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde kış bahçesi tanımı bulunmamaktadır. Kış bahçesi bağımsız bölüme ait yapılabilir mi? Kış bahçesi %30 ile sınırlanmış alana mı dahil edilmelidir?

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : Bakanlığımız kayıtlarına 15/11/2017 tarih ve 39954 sayı ile girişi yapılan 06/11/2017 tarihli ve 1535 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlara ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmektedir.

1) Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin (4) nolu fıkrasında yer alan yüksek katlı binanın tanımı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (aaaaa) bendine göre yüksek yapı, bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları ifade etmektedir.

Anılan maddenin (4) nolu fıkrasında yer alan "yüksek katlı bina" ifadesinin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (aaaaa) bendinde yer alan "yüksek yapı" tanımı ile birlikte değerlendirilerek imar planı veya yönetmelikle belirlenen kat adedi ile imar planında daha fazla belirlenmemişse Yönetmeliğin 28 inci maddesinde yer alan kat yüksekliklerinin çarpılması sonucu bulunan değere subasman kotunun da eklenmesi suretiyle hesaplanan bina yüksekliğinin 21.50 metreden ya da bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dahil yapının inşa edilen bütün katları dikkate alınarak hesaplanacak yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması halinde en az 2 adet olmak kaydıyla binanın özelliklerine göre belirlenecek sayıda asansör yapılmasının zorunlu olduğu,

2) Çatı terasının açık oturma yeri olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (r) bendine göre çatı piyesi, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları ifade eder.

40 ıncı maddesinin (12) nolu fıkrasında "Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır..." hükmü yer almaktadır.

Çatı terasının açık oturma yeri olup olmadığı konusunda sorulmak istenen anlaşılamamakla birlikte bu alanların kapatılması durumunda emsale, bina yüksekliği vb. dahil edilip edilmemesi hususunun ruhsat eki mimari proje üzerinden ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXKYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

3) İç bahçenin ortak mahallelerle irtibatlandırılması gerektiği hükmüne göre iç bahçenin tamamen ortak alan ile çevrenmesi gerekip gerekmediği, ortak terasa açılmasının yeterli olup olmadığı, bağımsız bölümün tamamının aydınlanma ve havalandırma koşullarının oluşturulan iç bahçeden sağlanıp sağlanamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (hh) bendinde "İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe" olarak tanımlanmış,

32 nci maddesinin (1) nolu fıkrasında "Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışıık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışıık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışııklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışııklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışııklığa açılmaz." hükmü,

39 uncu maddesinin (7) nolu fıkrasında "Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olması zorunludur." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, dış cepheyle bitişik olmamak üzere yapı kitlesi içerisinde düzenlenen iç bahçenin yapının ortak alanları ile (ortak alan olarak kullanılan teras dahil) irtibatlandırılmasının yeterli olduğu, iç bahçenin çevresinin tamamen ortak alan ile çevrenmesi gibi bir zorunluluğun bulunmadığı, ancak her katta ortak alanlarla irtibatının kurulması gerektiği ve bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmemesi gerektiği, ayrıca bağımsız bölümün tamamının aydınlanmasının ve havalandırmasının iç bahçeden sağlanmasının iç bahçenin üzerinin şeffaf yapı malzemesiyle kapatılabilmesi ve 32 nci maddede açıklanan hükümler de dikkate alınarak binanın kullanım amacı ve özelliklerine göre ruhsat eki projeler üzerinden ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

4) Yönetmelikte kış bahçesi tanımı bulunmadığı belirtilerek bağımsız bölüme ait kış bahçesi yapılıp yapılmayacağı ve %30 ile sınırlandırılan emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmelikte iç bahçe, kat bahçesi ve çatı bahçesi ile ilgili düzenlemelere yer verilmiş olduğundan bağımsız bölüme ait kış bahçesi yapılıp yapılamayacağının yörenin özelliklerine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde %30 içinde sayılan alanlar içerisinde kış bahçesi yer almadığından bu alanların tamamen emsale dahil olması gerektiği, ancak

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA


Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

22 nci madde hükümlerinin parselin toplam emsale esas alanının %30 u içinde kalmak kaydıyla Yönetmeliğin 69 uncu maddesi uyarınca planlarla ya da idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebilecek hükümler arasında olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXKYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58



İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1517

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’yle ilgili çalışmalarda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu

Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde çelişkiye düşülen konular



Yönetmelik ile ilgili uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Konut kullanımlı yapılarda;

- a) şönt baca hangi mahallerde uygulanabilir?
- b) Kaç katta kaç adet şönt baca yapılması gerekir?
- c) Ölçü ve gereksinimleri nelerdir?
- d) Mutfak bacaları şönt baca yapılabilir mi?
- e) Kombilerin iç mekanda tesis edilmesi halinde yapılacak bacanın nitelikleri nelerdir?

Soru 2: Pergola, Madde 59'da yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar olarak geçmekle birlikte aynı zamanda parselin toplam emsale esas alanının % 30' unu aşamayan alanlar içerisinde yani emsale konu alanlar içerisinde yer almaktadır. Bu durumda yapı ruhsatı alındıktan sonra mimari projesinde bulunmayan ruhsat gerektirmediği için de ayrıca ruhsat talebinde bulunmadan yapılan pergolalar için yapı tatil zaptı düzenlenmemeli midir?

Soru 3: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 48 'in 1. fıkrasında "Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır". "Her 25 kişi için ..." denildiğinde kişi sayısı nasıl belirlenmelidir. Ayrıca birden fazla katlı, tek bağımsız bölümden oluşan dükkan (mağaza veya ofis) gibi binalarda tuvalet sayısı nasıl hesaplanır?

Soru 4: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 29. Maddenin (4) . Fıkrasında belirtilen mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır. Madde de geçen oda tanımı yatak odası için geçerli midir? Kısacası mutfak nişi yatak odasında düzenlenebilir mi?

Soru 5: Bina cephelerinde üst katlarda yapılan maks. 20 cm olan motif çıkmalar parsel sınırları dışına çıkabilir mi?

Soru 6: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 31/b maddesinde belirtilen; “Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.” ifadesindeki “ışıklık” ebatları 32/2. Maddesinde belirlenen ölçülerde mi olmalıdır?

Soru 7: Fırınlarda ayırık yapı nizamında yapılabilir ifadesine bakıldığında planda ayırık nizam yer mi kastediliyor yoksa nizam olarak blok olup her cephesinden bahçesi olan yerlerde de yapılabilir mi?

Soru 8: Fırınlarda otopark parselinde mi karşılanmak zorundadır?

Sayı : 11968226-045.01-E.37973
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 04-17-1517 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde anlaşılamayan bazı hususlarda Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Konut kullanımlı yapılarda; şönt bacanın hangi mahallerde uygulanacağı, kaç katta kaç adet şönt baca yapılması gerektiği, ölçü ve gereksinimlerinin neler olduğu, mutfak bacalarının şönt baca şeklinde çözümlenip çözümlenemeyeceği ile kombilerin iç mekanda tesis edilmesi halinde yapılacak bacaların niteliklerinin neler olması gerektiği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında "*Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılmasının zorunlu olduğu*", üçüncü fıkrasında "*Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılmasının zorunlu olduğu*", dördüncü fıkrasında "*Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılmasının zorunlu olduğu*", beşinci fıkrasında "*Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabileceği*", sekizinci fıkrasında "*Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçlarının hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirelemeyeceği ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamayacağı*", onuncu fıkrasında "*Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılacağı, bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacalarının, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebileceği, 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacağı*" hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmelikte şönt bacanın hangi mahallerde yapılacağına ya da yapılmasının zorunlu olduğuna ilişkin bir hüküm bulunmadığı, ancak maddenin birinci fıkrasında sayılan duman bacası yapılması zorunlu mahaller ile onuncu fıkrasında belirtilen mutfaklarda yapılması zorunlu aspiratör bacalarının şönt baca şeklinde düzenlenebileceği, ölçülerinin ise TSE standartlarına uygun olması gerektiği, hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirememek ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer almamak kaydıyla yapılacak kombilerin bacalarının niteliklerinin ilgili mevzuat ve standartlara uygun olması gerektiği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.37973
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

2) Yapı ruhsatı alındıktan sonra mimari projesinde bulunmayan ruhsat gerektirmediği için de ayrıca ruhsat talebinde bulunmadan yapılan pergolalar için yapı tatil zaptı düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (mmm) bendinde "Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar" olarak tanımlanmış, 59 uncu maddesinde pergolanın yapımının ruhsata tabi olmadığı hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 inci maddesi hükümleri; bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine yapılması gereken işlemleri kapsamaktadır.

Bakanlığımız Hukuk Müşavirliği'nin bir yazısında da İmar Kanunu'nun 32 nci maddesinin "ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar" için tatbik olunamayacağı, ancak bu yapılarda Kanunun 42 nci maddesinin ilgili fıkralarınca işlem yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu kapamda ön, yan ve arka bahçelerde Yönetmelikte tanımlanan şekliyle ruhsata tabi olmaksızın pergole yapılabilmekle birlikte uygulamada standart sağlamak ve mevzuata aykırı uygulamalara sebebiyet vermemek için pergolaların vaziyet planında gösterilerek ölçülerinin belirtilmesi gerektiği,

İlaveten Bakanlığımızın 06.04.2018 tarihli ve 62209 sayılı ve 2018/04 nolu Genelgesinde belirtildiği üzere; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının % 20'sini geçmeyen kısımlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

3) Yönetmeliğin 48 inci maddesinde yer alan "her 25 kişi için...." ifadesine göre tuvalet sayısının hesabı yapılırken kişi sayısının nasıl belirleneceği ile birden fazla katlı, tek bağımsız bölümden oluşan dükkanlarda (mağaza, ofis vb.) tuvalet sayısının nasıl hesaplanacağı hususlarında,

Yönetmeliğin 48 inci maddesinde *yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için en az birer adet tuvalet yapılmasının zorunlu olduğu* hüküm altına alınmış olmakla birlikte toplam kullanıcı sayısının hangi mekânlarda kaç kişi olması gerektiği anılan Yönetmelikle belirlenmemiştir.

Kişi sayısının yapılacak yapının fonksiyon (işlev) şemasına göre toplam çalışan ve/veya kullanıcı üzerinden varsa ilgili mevzuat ya da standartlara göre belirlenmesi, ancak yangın

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.37973
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

tedbirleri açısından Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Ek-5/A Kullanıcı Yükü Katsayısı Tablosuna göre hesaplanan kişi sayısının esas alınması gerektiği, birden fazla kattan oluşan tek bağımsız bölümden oluşan dükkanlar için de aynı usule göre belirlenen kişi sayısı üzerinden anılan maddeye göre uygulama yapılacağı,

4) Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında mutfak nişinin yatak odasında düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda,

Anılan maddede yer alan *"Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır."* hükmünde belirtilen oda ifadesinden oturma odasının anlaşılması gerektiği, işlev açısından yatak odası ile mutfak nişinin bir arada çözümlenmesinin doğru olmayacağı,

5) Bina cephelerinde üst katlarda yapılan 20 cm.'lik motif çıkmaların parsel sınırı dışına taşmasının mümkün olup olmadığı hususunda,

Yönetmeliğin 41 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan *"Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir."* hüküm kapsamında yapının kullanım alanında bir artış meydana getirmeyen, binada estetik unsur niteliği taşıyan motif çıkmaların üst katlarda parsel hududu dışına 20cm taşabileceği,

6) Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendinde geçen "ışıklık" ebatlarının Yönetmeliğin 32 nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ölçülere uygun olarak yapılıp yapılmayacağı hususunda,

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendinde yer alan *"Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur."* hükmünde geçen merdiven evinin ışık alması amacıyla yapılan ışıklıkların da Yönetmeliğin 32 nci maddesinde belirtilen ölçü ve şartlarda olması gerektiği,

7) Yönetmeliğin 46 ncı maddesi hükümleri kapsamında tüm cepheleri bahçe olan blok nizamda da fırın yapılıp yapılamayacağı hususunda,

Yönetmeliğin 46 ncı maddesinin ikinci fıkrası (b) bendinde yer alan *"ekmek fırınlarının ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılacağı"* hükmü kapsamında ekmek fırınlarının imar planında ayırık nizam yapılaşma kararı getirilen alanda yapılması gerektiği,

8) Fırınlarda otoparkın parselinde karşılanmasının zorunlu olup olmadığı hususunda,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.37973
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (a) bendinde *binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması* esas olduğu, (f) bendinde, ... *arazinin jeolojik ve topografik yapısı, giriş-çıkış emniyetinin sağlanmaması gibi imar planındaki konumundan kaynaklanan nedenlerle otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkelerin belediye meclisi veya il idare kurulu kararı ile belirleneceği*, (g) bendinde *otopark giriş ve çıkışlarının yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesinin mecburi olduğu*, hüküm altına alınmış,


Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ'in 1 inci maddesinde de, Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (f) bendi uyarınca otopark yeri aranmayacak parsellere ilişkin esaslara yer verilmiştir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin onbirinci fıkrasında "*İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda fırının otopark ihtiyacının öncelikle parselinde karşılanması gerektiği, ancak Otopark Yönetmeliği ile belediyelere veya valiliklere tespit yetkisi verilen konularda anılan Yönetmeliğin Geçici 5 inci ve Geçici 6 ncı maddelerinde belirtilen süreler içerisinde Yönetmeliğe aykırı olmamak koşulu ile ilgili idare meclisi tarafından alınmış ilke kararı bulunuyorsa bu kararda, ilke kararı bulunmuyorsa Bakanlığımızca yayımlanan Otopark Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğinde belirtilen koşullarda otoparkın parselinde karşılanmasının mümkün olmaması halinde otopark ihtiyacının bedeli alınarak bölge ve genel otoparklardan karşılanabileceği gibi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin onbirinci fıkrası hükümlerinde belirtilen şartlarda ortak otopark uygulaması da yapılabileceği,

İlaveten Otopark Yönetmeliğinin 22.02.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlandığı, 1/6/2018 tarihinde yürürlüğe gireceğinin bilinmesi hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

İmar ve Şehircilik Müdürü	M.H.
Tarih	
No'su	
Sev. Em. Şeh. Ş.	D. ZULKADİROĞLU

DULKADİROĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KAHRAMANMARAŞ

İlgi : a) 08.01.2018 tarihli ve 57529974-367 sayılı yazınız.
b) 06.04.2018 tarihli 62209 sayılı 2018/4 nolu Genelge.

İlgi yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili çeşitli hususlarda tereddüde düşüldüğü belirtilerek yazı ekinde belirtilen konularda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

1. Yönetmeliğin 4/1-d maddesinde asma kat tanımında "ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan" ifadesindeki 1/3 hesabının net alan üzerinden mi yoksa brüt alan üzerinden mi yapılacağı,

Yönetmeliğin 4/1-d maddesinde asma kat; zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan kat olarak tanımlanmış olup, tanımda yer alan 1/3 hesabının bağımsız bölüm net alanı üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

2. Yönetmeliğin 4/1-ı maddesinde yer alan balkon tanımından işyerlerinde balkon yapılamayacağı sonucunun mu çıkarılacağı yoksa işyerinde mutfak veya oda olması halinde mi balkon yapılabileceği,

Anılan maddede balkon, tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlar olarak tanımlanmıştır.

Burada balkonun oda ve/veya mutfak piyesine bağlı olması kuralı ile amaçlanan holden ulaşılan balkon yapılmasını ve suiistimal edilerek yapı kullanma izin belgesi sonrası başka kullanımlara dönüştürülerek oda olarak kullanılmasını engellemek olup, Yönetmelik ile balkonların hangi kullanımlarda olacağı şeklinde bir ayrıma gidilmemiş, bu itibarla işyerlerinde balkon yapılamayacağı şeklinde bir çıkarım yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

3. Yönetmeliğin 4-1/hhh maddesinde yer alan müstemilat tanımında geçen "genellikle" ifadesi ile belirtilen katların hangileri olduğu, talep edildiği takdirde müstemilatın bütün katlarda yapıp yapılamayacağı, hangi durumlarda başka katlarda düzenlenebileceği,

Anılan maddede müstemilat, genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânlar olarak tanımlanmış, Yönetmeliğin 52 inci maddesinde de binaların müstemilat kısımlarının, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertipleneceği, müstemilat binalarının kapıcı dairesi, garaj,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202

Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğu, maksadı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmış olup, her iki maddenin birlikte değerlendirilmesi neticesinde müstemilatların öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği, diğer katlarda yapılmasının söz konusu olmadığı değerlendirilmektedir.

4. Yönetmeliğin 4/1-tttt maddesinde yer alan yapı yüksekliği tanımında geçen "yapı yüksekliğine çatı arası piyeslerin dâhil edilmesi" ifadesinden sadece bağımsız bölümle bağlantılı piyeslerin mi kastedildiği, ortak alanlar yapılması durumunda bunların da piyes sayılarak yapı yüksekliğine dâhil edilip edilmeyeceği,

Anılan maddede yapı yüksekliği, bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği şeklinde tanımlanmış; 4/1-r maddesinde çatı piyesi, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânlar olarak tanımlanmış olup, çatı piyesleri net olarak ortaya konulmuştur.

Dolayısıyla ortak alanlar ile ilgili olarak çatı arası piyesler ifadesinden ziyade yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği ifadesinden yola çıkılarak yapının inşa edilen ortak alanlarının da yapı yüksekliğine dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

5. Yönetmeliğin 5/8 inci maddesine göre planda verilen emsalinin tamamını kullanmayan veya kullanamayan parsellerde de parselin planla verilen emsale esas alanının %30'unun mu geçerli olacağı yoksa kullanılan emsale esas alan üzerinden mi %30 hesabı yapılacağı,

Yönetmeliğin 5/8 inci maddesinde 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı düzenlenmiş olup, parselin emsale esas alanından imar planı ile verilen emsalin anlaşılması ve planla verilen emsalin tamamı herhangi bir sebeple kullanılmıyor olsa da %30 hesabının bu emsal üzerinden yapılması gerekmektedir.

6. Yönetmeliğin 5/8 inci maddesinde yer alan "... Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı,..." ifadesine göre 1 normal merdiven dışında 2 adet korunumlu yangın merdiveni olan parsellerde, sadece bir yangın merdiveninin mi emsale dahil olacağı yoksa normal merdiven dışındaki zorunlu yangın merdivenlerinin tamamının mı emsal harici olacağı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5/8 inci maddesinde yapılan 30.09.2017 tarihli değişiklik ile bahse konu ifade "...ancak, 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² sinin bu hesaba

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

dahil edilmeksizin emsal harici olduğu." şeklinde değiştirilmiş olup, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan normal merdiven dışındaki yangın merdivenlerinin tamamı %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir.

7. Yönetmeliğin 20/8-d maddesinde yer alan *"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi," ifadesine göre parsel de normal merdiven dışında zorunlu olarak yapılan birden fazla yangın merdiven evi varsa yangın merdivenlerinden sadece bir tanesi mi, yoksa normal merdiven dışındaki zorunlu yangın merdivenlerinin tamamının mı TAKS harici olduğu,*

Anılan madde ile de açıkça düzenlendiği üzere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan ve kaçış yolu içerisinde yer alan normal merdiven dışındaki asgari ölçülerde ve adetlerdeki yangın merdiveni taban alanına dâhil değildir.

8.Yönetmeliğin 5/8-ç maddesinde yer alan *"Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si," ifadesinde karma kullanımlarda hangi büyüklüğün kullanılacağını açık olmadığı ve bloklu yapılaşmalarda bütün bloklar için mi yoksa her blok için ayrı ayrı mı mescit ve müstemilat yapılabileceği,*

Yönetmeliğin 5/8-ç maddesi uyarınca binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m² si, konut dışı alanlarda 300 m² si % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olup, karma kullanımlarda konut ya da konut dışı kullanımlardan birinin tercih edilmesi ve tercih edilen kullanıma göre Yönetmelikte belirtilen alanın emsal harici tutulacağı değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan, emsal hesabı parsel üzerinden yapıldığından parselde birden çok bina da olsa bahse konu emsal harici kullanımların bina bazında değil blokların toplamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

9- Yönetmeliğin 21/4 üncü maddesi *"Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır." hükmüne göre sadece Kahramanmaraş 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda bina sahası ve kat adedi tanımlanan ve emsal verilmeyen kitle nizam yapılarda emsalin, bina sahasının kat adedi ile çarpılması ile mi bulunacağı yoksa planda emsal verilmediği için serbest mi bırakılacağı,*

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1-pppp maddesinde yapı nizamı, uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan biri olarak açıklandığından ve kitle nizama ilişkin Yönetmelikte herhangi bir düzenleme yer almadığından konu özelinde görüş verilememekle birlikte,

Yönetmeliğin 5/7 nci maddesinde uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimlerin imar planlarının hükümlerinden

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

sayılmayacağı, 20/2 nci maddesinde uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimlerinin taban alanı ve çekme mesafelerini göstereceği, 20/7 inci maddesinde planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçülerinin yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade ettiği hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen, şematik olmayan kitle ölçüsünün parselin taban alanı olarak kabul edileceği, emsal değerinin de taban alanı olarak kabul edilen kitle ölçüsü ile planla veya yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması suretiyle hesaplanacağı, değerlendirilmektedir.

10. Yönetmeliğin 22-ç maddesi ile bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'sinin emsale dâhil olmadığı yönündeki düzenleme uyarınca kapıcı dairesi zorunlu olmayan yerlerde yapılan 1 adet kapıcı dairesinin emsale dâhil olup olmadığı, kapıcı dairesinin hangi katlarda yapılabileceği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30.09.2017 tarihli değişiklik ile 22/1-ç maddesi " Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi," şeklinde değiştirilmiştir.

Yönetmeliğin 5/8-b maddesi ile binaların bodrum katında yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu,

Yönetmeliğin 5/8 inci maddesi hükmü gereği 22 nci maddede sayılan kullanımlar % 30 emsal hesabında değerlendirileceğinden, Yönetmeliğin 22/ç maddesi uyarınca Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesinin bodrum katlar dışında yapılması halinde % 30 emsal hesabında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yönetmeliğin 44/1-(a) ve (b) fıkralarında kapıcı dairesinin yapılmasının zorunlu olduğu binaların özellikleri ve zorunlu kapıcı dairelerinin sayısı belirlenmiş; 44/2 nci fıkrasında da kapıcı dairelerinin ölçü ve nitelikleri hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, Yönetmelik hükümlerince zorunlu olmayan kapıcı dairesinin emsal harici olmadığı, 3. soruda da açıklandığı üzere müstemilatların kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğundan, gerek müstemilat tanımı gerekse Yönetmeliğin 52 nci madde hükmü uyarınca kapıcı dairesinin öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği değerlendirilmektedir.

11- Yönetmeliğin 22-ğ "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri" ifadesine göre çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin bütün kullanım alanlarında yapılıp yapılamayacağı, zorunlu olmayan yerlerde yapıldığı takdirde emsal hesabına dâhil edilip edilmeyeceği ve hangi katlarda yapılabileceği,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No.278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

Yönetmeliğin 5/8-e maddesi ile binaların bodrum katında yapılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'sinin, % 30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu; diğer katlarda yapılması halinde, 22/1-ğ maddesi uyarınca ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 5/8 inci maddesinde belirtilen esaslar dahilinde katlar alanına dahil edilmeyeceği düzenlenmiştir.

Bu itibarla, çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin ortak alan niteliğinde olmak şartıyla bodrum katlarında yapılması halinde 100 m²'sinin doğrudan emsal harici olduğu, diğer katlarda yapılması halinde % 30 hesabına dahil edilmesi gerektiği, yapılacağı katla ilgili herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

12- Yönetmeliğin 22-k maddesi ile depo amaçlı eklentiler için bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan şeklide hükümlere yer verilirken Yönetmeliğin 5/8-c maddesinde aynı kullanımla ilgili bir kısıtlama olmadığı belirtilerek konunun nasıl değerlendirileceği, kısmen ile ne ifade edildiği, arka ve yan bahçelerde 15-20 cm gömülü bodrum katlı projelerin bu şartı sağladığından bahisle ruhsat onayı için getirildiği ve bunun önüne nasıl geçilebileceği,

Yönetmeliğin 5/8-c maddesi ile binaların bodrum katlarında yapılan "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler" in % 30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu; Yönetmeliğin 22/1-k maddesi ile "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler," in Yönetmeliğin 5/8 inci maddesi gereği %30 emsal hesabında değerlendirileceği düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, binaların bodrum katlarında düzenlenen konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentilerin, Yönetmeliğin 5/8-c maddesi kapsamında kalan alanının doğrudan emsal harici olduğu, bu alanları aşan kısımlarının ise Yönetmeliğin 22/1-k maddesi kapsamında yüzde 30 emsal hesabında değerlendirilmesi gerekmekte olup, kısmen açıkta kalmaya ilişkin herhangi bir asgari şart bulunmamakla birlikte 22/1-k maddesinde sayılan tüm şartların (tüm cepheleri tamamen toprağın altında kalmak, kısmen açıkta kalmakla birlikte yola cephesi olmamak, ilave kat görünümüne neden olmamak, tek başına bağımsız bölüm oluşturmamak v.b.) bir arada bulunması gerektiği ve iş ve işlemlerin buna göre neticelendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

13- Yönetmeliğin 23/3 üncü maddesi "Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir." hükmü ile ön bahçede otopark yapılamayacağını belirten otopark yönetmeliğinin çeliştiği ifade edilerek hangi yönetmeliğe uyulması gerektiği.

Öncelikle Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ'in 2 nci maddesinin I inci kısmının (g) bendinde yerleşme bölgelerinde 8 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3 metre dışında kalan kısmın otopark alanı olarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmış olup, belli şartlar dahilinde ön bahçede otopark yapılması mümkündür.

Otopark Yönetmeliği özel düzenleme olup, öncelikli uygulanması gerekliliğinden bahse konu hususlarda Otopark Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliği hükümlerince işlem tesis edilmelidir.

Diğer taraftan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde otopark sorunun azaltılmasına yönelik çeşitli düzenlemelere yer verilmiş olmakla birlikte 22/02/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/6/2018 tarihinde yürürlüğe girecek olan Otopark Yönetmeliğinde ifade edilen farklılıklar giderilerek iki Yönetmelik arasında uyum sağlanmıştır.

14- Yönetmeliğin kotlandırılmaya ilişkin 10-11-12-13-14 maddeleri uyarınca kademelendirme şartları ile ilgili mimari ve statik çözüm aşamasında ve idare tarafından incelemede sorun yaşandığı, Kahramanmaraş'ta parsellerin küçük fakat eğimlerinin oldukça fazla olduğu, kademe şartları uygulanmak istendiğinde oldukça kullanışsız mimariler ve tehlike oluşturacak statik çözümlerin ortaya çıktığı, kademelerin sağlıklı bir şekilde nasıl çözülebileceği, bu maddenin revize edilme durumunun olup olmadığı, kademe gerektiren parsellerde çözüm bulunamadığı için ruhsat işlemlerinde duraklamalar yaşandığı belirtilerek idare olarak nasıl bir yol izlenmesi gerektiği ve mevcut teşekkül oluşan yerlerde kademelendirme yapılmadan çevre nizamına göre kotlandırma yapıp yapılamayacağı.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hususlarından olan 5/26 ncı maddesinde, açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemeyeceği, kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunmasının esas olduğu, yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binaların 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirileceği;

10/5 inci maddesinde, tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılacağı; 11/5 inci maddesinde parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılmasının mecburi olduğu, her kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorunda olduğu, kademelendirmenin, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılacağı; 11/6

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müştemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

ncı maddesinde, kademelendirmede her kademenin, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamayacağı, son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulacağı, ayrıca her kademedeki bina yüksekliğinin imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemeyeceği; 11/7 nci maddesinde, yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesi ile yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresinin yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Bu itibarla, Yönetmeliğin 5/26 ncı maddesindeki şartları sağlayan parsellerde kademelendirme yapılması zorunlu olup ilgili idarenin, Yönetmeliğin 69'uncu maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak Yönetmeliğin 11'inci maddesinde yer alan yoldan kotlandırmaya ilişkin plan kararı alması ve kademelendirmenin esaslarına ilişkin hüküm getirmesi mümkün olduğundan konunun bu kapsamda ruhsatı düzenleme yetkisine sahip idarenizce değerlendirilmesi gerektiği ve Yönetmeliğin 5/26 ncı maddesi gereği mevcut teşekküle göre kademelendirme yapılmaksızın kotlandırma yapılmasının mümkün olmağı değerlendirilmektedir.

15. Yönetmeliğin 22/d maddesi uyarınca zemin katı işyeri olarak düzenlenen bir yapıda zemin katı tamamlayan asma katın işyeri içerisine bakan galeri boşluğunun doğrudan emsal harici mi olduğu yoksa %30 emsal hesabında mı değerlendirileceği,

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (cc) bendinde *galeri boşluğu, bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar*, olarak tanımlanmış,

Diğer taraftan, Yönetmelikte yer alan bazı hususlarda, ilgili idarelerce farklı uygulamalara mahal vermemek ve uygulamada birlikteliğin sağlanması amacıyla ilgi (b) Genelge yayımlanmış ve Genelgenin 2 nci maddesinde *asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluğun*; galeri boşluğu tanımında geçen *katlar arasında bırakılan boşluklardan* olmaması, zemin katın içerisinde bulunan boşluk olması nedeniyle *doğrudan emsal harici* olarak değerlendirilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

16. Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre çıkmaların en fazla 150 cm mi yapılabileceği, değil ise en fazla ne kadar çıkma yapılabileceği, 2,5-3.00 m çıkma talep edilen projelerin mevcut olduğu bu durumda 150 cm ile sınırlanmalı mı yoksa statik çözümler zorlanarak parsel sınırlarına 3.00 m yaklaşmama şartı korunarak, statik çözüm uygunsa projenin idarenizce onaylanıp onaylanmayacağı,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

Yönetmeliğin 41 inci maddesinde binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabileceği ve açık ve kapalı çıkmaların parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabileceği, arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabileceği, bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek anılan hükümlerdeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabileceği düzenlenmiş olup, bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak ve arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile istenilen ölçülerde yapılabileceği değerlendirilmektedir.

17. Yönetmeliğin 22/a maddesine istinaden istinat duvarlarının yanıl yüzeylerinin mi yoksa taban oturumlarının mı % 30'luk dilimde değerlendirileceği,

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (şş) bendinde katlar alanı, bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanların toplamı, olarak tanımlanmış,

İlgi (b) Genelgenin 1 inci maddesi ile de katlar alanı tanımı uyarınca katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

18- Yönetmeliğin 57/15 inci maddesi uyarınca ilgili idare yönetmeliklerinde açıkça belirtilmeyen yerlerde peyzaj projelerinin kaç metre kare olan yerlerde zorunlu olduğu, ruhsat vermeye yetkili idarelerde peyzaj mimari olmadığı durumda peyzaj projesinin onayını yapacak olan teknik personelin hangi meslek grubundan olabileceği, yoksa bu projelerin onayı için peyzaj mimari bulundurma zorunluluğunun olup olmadığı,

Yönetmeliğin 57/2 nci maddesinde mimari projenin nelerden oluştuğu, ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesinin de ekleneceği düzenlenmiştir.

31.01.2000 tarihli ve 2023 sayılı Bakanlığımız Genelgesinde; özelliği olan yapılarda (kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb.) mimari projeye eklenen peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır. Dolayısıyla özellikli yapılarda, toplu yapılarda, toplu konut alanlarında, yapı kooperatiflerine ait alanlarda, site tipi yapılaşmalarda mutlaka peyzaj projesi istenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, anılan Yönetmelik maddesi ile belirli ölçülerdeki parsellerde ve yapılarda peyzaj projesi yapılacağına ilişkin bir zorunluluk getirilmemiş, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenilmesi kabul edilmiş olup, imar planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müştemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

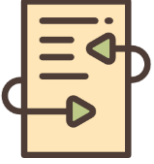
kapsamında parselin ve yapının parsel içindeki konumu, imar planı kararları, kentsel çevrenin yaşanabilir kılınması ve görsel estetik ve kentsel ısınma gibi faktörler de dikkate alınarak yörenin koşullarına ve bölgenin şartlarına göre ilgili idarelerce peyzaj projesinin istenilmesi gerekmektedir.

İmar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, imar mevzuatına ve ilgili mevzuat ile yürürlükteki imar planı kararlarına uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan konunun yukarıda yer alan Yönetmelik hükümleri kapsamında idarenizce değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Kaynaklar

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
 - Türkiye Belediyeler Birliği İmar Mevzuatı ve Erişilebilirlik Eğitimi Sunumları
 - Mimarlar Odası İzmir Şubesi
 - Mimarlar Odası Adana Şubesi
-

TMMOB MİMARLAR ODASI
ADANA ŞUBESİ



www.adanamimod.org.tr