



İZMİR TİCARET ODASI

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE,

12.10.2017
B16-E. 32757

ANKARA

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.10.2017 tarihinden itibaren yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, mimarlık ve mühendislik alanlarında faaliyet gösteren üyelerimiz için oldukça önem taşıyan bir mevzuattır.

Söz konusu yönetmeliğin uygulanmasında yaşanan sıkıntıların önlenmesi amacıyla yönetmelikte yer alan bazı konulara açıklık getirilmesi gerektiği yönünde üyelerimizin talepleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne ilişkin ekte yer alan soruların yanıtlarının tarafımıza iletilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla,


Ekrem DEMİRTAŞ
Yönetim Kurulu Başkanı

Ek: Yönetmeliğe İlişkin Sorular



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ SORULAR

- 1) Yönetmelikte birçok maddesinde belirtilen estetik komisyon dışındaki “idarenin yetkisine bırakılmış işlemler” plan notu değişikliği, meclis kararı şeklinde mi veya nasıl olacaktır?
- 2) “İdarenin Yetkisi”yle alınmış meclis kararları geçerli midir? Çünkü plan notları değişikliği olmadan alınmış kararların geçersizliğiyle ilişkili birçok Yargıtay kararı bulunmaktadır.
- 3) Plan notunda yer alan hususlar “idarenin yetkisi”yle meclis kararı ile değiştirilebilir mi?
- 4) Noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olan fakat riskli yapı veya alan ilan edilmemiş parseller “ile” –ayıracından- dolayı geçici 3/3 maddesine tabi midir?
- 5) Asma katlar zemin kattaki bağımsız bölüm sınırını aşabilir mi?
- 6) En fazla Bina yüksekliğini ve kat adedini aşmadan ara katlarda, alt kat ile bağlantılı asma kat gibi galeri katları “Kat adedi/sayısı” 'ndan sayılır mı?
- 7) Konut alanlarında zemin katlarda asma kat yapılabilir mi?
- 8) Son kat ile bağlantılı çatı arası piyesler emsal alanına dahildir. Bir başa değişle bağımsız bölümlerin emsal alanının içindedir, bağımsız bölümlerin ayrılmaz parçasıdır. Emsal alanına dahil olması nedeniyle; 29. maddede belirtilen en az piyes şartlarından bir kısmı son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı aralarında sağlanabilir mi?
- 9) Birden fazla yola cepheli ve yolların eşit genişlikte olduğu ara parsellerde kot farkı olduğu ve parselin dar kenarının düşük kottaki yol olduğu düşünülecek olursa “planda da belirlenmemişse” 4/kkk maddesine göre parsel cephesi düşük kottaki yol parsel cephesidir.
Fakat böyle bir adada diğer parsellerin dar kenarı yüksek kotlu parselde ise haliyle parsel cephesi üst kottaki yol tarafı olacaktır. Bu durumda iki üst paragrafta belirttiğimiz parselin cephesi fazla eğim olması halinde o ada üst yoldan bakıldığında farklı kat adetlerinin olduğu sokak silueti oluşacaktır. Böyle bir durumda ilgili idarenin yetkisini kullanılmaması hak kayıplarına neden olacaktır. İş bu maddenin ilk paragrafında belirtilen hususlardaki parselin cephesinin üst yoldan olmasını gerektirecek ilgili maddenin bildirilmesini rica etmekteyiz.
- 10) Örneğin yapılaşma koşulu 5 kat olan bir yapıda, eksik kat yapılarak 4 katlı yapılması halinde çatı katında ayrı bağımsız bölüm yapılabilir mi?
- 11) Örneğin yapılaşma koşulu 5 kat olan bir yapıda, eksik kat yapılması halinde çatılarla ilgili hususlarda eğim mahya yüksekliği saçağın parapete bindirilmesi, kırma çatı, eğimin saçak ucundan hesaplanması, meyil düzlemi vb. hususlar yine geçerli midir?
- 12) “Çatı katı ve çekme kat kavramı” bu katlarda ayrı bağımsız bölüm yapılamayacağı, bir alt katı ile bağlantılı piyeslerin bulunabileceği 1980 yılı Danıştay kararları ile sabitlenmiş ve yönetmeliğe adapte edilmiştir. Nitekim yönetmeliğin 4/uuu maddesine göre “son kat” çatı altındaki kat olarak tanımlandığından “çatılar” kat olarak sayılmamaktadır.
Bu meyanda “çatı katı” ve “çatı arası” kullanımları farklılaşmıştır. Yönetmelik ve yargı kararlarına göre kat niteliği taşımayan çatılarla ilgili olarak İzmir İli Çeşme ve Alaçatı gibi İlçe Belediyelerin “çekme ve çatsı kat yapılamaz” plan notları bulunmaktadır. Çeşme ve Alaçatı ilçelerinde “çekme ve çatı katı yapmadan” çatı arasının son kat ile bağlantılı olarak piyeslerin oluşturulması/kullanılması mümkün müdür?

- 13) 40/4 maddesinde ara bina haricinde kırma çatıya göre, 5m. yüksekliği geçmemek kaydıyla mahya yüksekliği belirlenir denmektedir. 40/1 maddesine göre ilgili idaresince çatı eğimi belirlenmemiş bölgelerde 5m. ile 40/3 maddesinde belirtilen saçak ucunun birleştirilmesi ile çatı örtüsü düzlemi oluşturulabilir mi? (Çünkü çatı şeklinin serbestliği konusunda bir ifade bulunmamaktadır.)
- 14) 40/3 maddesinde çatıların parapete oturtulamayacağı ifadelendirilmesine karşın 40/5 maddesinde alın ve kalkan duvarların çatı örtüsü düzlemini 0.60m geçebileceği, ifadelendirilmiştir. Bu durumda 40/4 de belirtilen kırma çatı yerine beşik çatı uygulaması yapılabilir mi?
- 15) 40/3 maddesinde çatının saçak ucu eğim hesabı için referans edilmiş, saçaktan başlama şartı bulunmamaktadır. Devamında da çatının parapete oturtulamayacağı yazmaktadır. Çatının parapete oturtulması halinde “duvardan yapılmış korkuluk” anlamında olan “parapet” tanımından çıkar “duvar” olur. Eğimin saçak ucundan başlama şartının olmadığı yönetmelik maddesinde “Parapete oturtulamaz” ibaresinin anlamı manasız kalmıştır. Nitekim 40/5 maddesinde de kalkan duvar alın vs. den bahsedilmektedir. Bu meyanda;
- a) Yamuk formlu planlarda kırma çatı ile ancak eğik mahya yaratılabilir. Yer düzlemine paralel mahya oluşturmak için saçak uçlarında eğrisel küçük duvarlar çıkacaktır. Bu eğrisel küçük duvarlar saçak uçlarında yapılabilir mi?
 - b) Girintili çıkıntılı binalarda da bir üst bentte belirtildiği üzere girinti bölümlerinde saçak üzerlerinde meyilin başladığı noktalarda küçük duvarlar oluşacaktır. Bu küçük duvarları yapmak mümkün müdür?
 - c) Çatılarla ilgili yönetmeliğe göre tonaz çatı yapılması mümkün müdür? Mümkünse 40/3 maddesine göre çatı meyili nasıl hesaplanacaktır?
 - d) Tonoz çatı yapıldığı takdirde; saçak ile mahya arasındaki meyil hattını geçecektir. Bu mümkün müdür? Yoksa 60cm mi mail hattı aşılabilir
- 16) Mevcut yapı tanımı yönetmelikte yer almamakta, binaların yangından korunması hakkında yönetmelik ve enerji performansı yönetmeliğinde yer almaktadır. İmar Kanunu’nun 32 ve 42 maddesine göre işlem görmüş 30 gün içerisinde eski haline getirilmemiş yapılar mevcut yapı tanımına girer mi?
- 17) İmar Kanunu’nun 32 ve 42 maddesine göre işlem görmüş 30 gün içerisinde eski haline getirilmemiş yapılarda mevzuata uygun kısımları tadilat projesi ile 54/5 maddesi gereği yapı ruhsatı hazırlanabilir mi?
- 18) İmar Kanunu’nun 32 ve 42 maddesine göre işlem görmüş 30 gün içerisinde eski haline getirilmemiş yapılar; binaların yangından korunması hakkında yönetmelik ve enerji performansı yönetmeliğine göre mevcut yapı statüsünde olduğundan dolayı; diğer yönetmeliklerde belirlenmiş olan tarihlere kadar 54/5 maddesinde belirtilen mevzuata göre değil de, ilk yapı ruhsatı koşullarına göre yapı ruhsatı alması düzenlenmesi mümkün müdür?
- 19) Noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olan fakat riskli yapı veya alan ilan edilmemiş parseller “ile” ayırıcından dolayı geçici 3/3 maddesine tabi olduğundan; 54/5 maddesine göre 32 ve 42 maddesine göre işlem görmüş 30 gün içerisinde eski haline getirilmemiş yapıların 01.10.2017 tarihinden önce kat karşılığı sözleşmesi olmasından dolayı yeni yapı ruhsatları 30.09.2017 tarihi değişikliği öncesi tarihlerindeki mevzuata göre hazırlanabilir mi?
- 20) İmar Kanunu’nun 32 ve 42 maddesine göre işlem görmüş 30 gün içerisinde eski haline getirilmemiş yapıların idelerindeki arşiv dosyalarındaki projeler yok hükmünde midir?

- 21) 9/1 maddesine göre kat adedi belirlenmemiş birden fazla yola cephesi olan parsellerde; bir yolun 12 m diğer yolunun önce 5m yol+park+5m yol+refüj veya açık otopark+5m yol=15m olması halinde bu parselin kat adedinin belirlenmesi hangi yoldan yapılmalıdır?
- 22) 15/3 maddesine göre kademeli yan bahçelerindeki rampa ve merdiven, ayrıık yapılar da her iki yan bahçede de düzenlenmeli midir?
- 23) Bodrum katlarda 51/5 maddesinde belirtildiğı gibi hallerde ve/veya ortak alan olmaması durumunda ortak merdivenin bodrum katlara indirilmesi şart mıdır?
- 24) Dublex gibi ortak merdiveni olmayan yapılar da en az merdiven genişliğı ne olmalıdır?
- 25) Motel pansiyon gibi yapılar tek bağımsız bölüm olduğundan dolayı merdiven ortak merdiven statüsünde midir?
- 26) 34/3 maddesinde son kat ile bağlantılı çatı piyesi merdivenleri 34/1 ve 3 maddesine tabi olmadığı ifadelendirilmiştir. Merdiven de geçit veya hol niteliğı taşıdığından dolayı bu tür merdiven genişlikleri Binaların Yangından Korunmasına Dair yönetmelik kapsamında en az geçit mesafesine göre mi belirlenmelidir?
- 27) Eğimli parsellerde zenin kat hizasında düzenlenen avlular adeta ışıkkık gibi “toplam inşaat alanı” tanımına girer mi?
- 28) Umumi Bina tanımına giren Turizm yapılarındaki asansörler; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34/4 maddesine mi, yoksa Turizm Tesisleri Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğın 18/d maddelerine göre mi projelendirilecektir?
- 29) Plansız alanlar imar yönetmeliğine tabi yerlerde bina yüksekliklerinin belirlenmesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre mi belirlenecektir.
- 30) Bazı idareler düz kollu basit merdivenlerde sistem detayının dışında merdiven detay projesini şart koştırmaktadır. 57. maddeye istinaden bu gibi basit merdiven detaylarını şart koştıması uygun mudur?
- 31) Bazı idareler yapı aplikasyon projesinden önce “kitle tasdiki” adında yönetmelik harici taleplerde bulunabilirler mi?
- 32) İdareler yol projesini ve 11. maddesinin ilk 4 fıkrasındaki şartları sağlamadan yapı aplikasyon projesini isteyebilirler mi?
- 33) 2 katlı tescilli yapıların neredeyse tamamında 6.50m. yükseklikten çok daha fazla gabari bulunmaktadır. Fakat koruma amaçlı imar planlarında; yapıldığı yıllara ait yönetmelikler nedeniyle 2 katlı yapılar için genelde 6.50m yükseklik verilmiştir. Planlı alanlar imar yönetmeliğindeki kat yükseklikleriyle ilgili hükümler koruma amaçlı imar planlarını kapsamakta mıdır?
- 34) Arka bahçesi 3.00 metreden fazla “kısmen yapılaşması” olmuş adalarda da arka bahçe mesafesi 3.00 metre midir?



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

Sayı : 11968226-045.01-E.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

İZMİR TİCARET ODASINA

İlgi : 12/10/2017 tarihli ve 32757 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve Geçici 3 üncü maddesi yürürlük tarihinde, diğer maddeleri 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin uygulanmasına yönelik bazı konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1-2-3) Yönetmelikte idarenin yetkisine bırakılan işlemlerin plan notu değişikliği, meclis kararı şeklinde alınıp alınmayacağı veya nasıl uygulanacağı, plan notu değişikliği olmadan alınmış kararların geçersizliğine ilişkin yargı kararının bulunduğu bahisle idarenin yetkisiyle alınmış belediye meclisi kararlarının geçerli olup olmadığı, plan notunda yer alan hususların idarenin yetkisiyle belediye meclisi kararı ile değiştirilip değiştirilemeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin çeşitli maddelerinde idarenin doğrudan ya da meclis kararı almak suretiyle yetkili kılındığı hususlara yer verilmiş,

Yönetmeliğin 69 uncu maddesinde, bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerinin, değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabileceği açıklanmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, Yönetmelikte idarenin yetkisine bırakılan konularla sınırlı olmak kaydıyla idarelerin meclis kararı ile ya da kendi görev ve yetkilerini belirleyen mevzuat çerçevesinde karar alabileceği, Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan; yapılaşmaya ilişkin hükümler, yapılara ilişkin hükümler ile 19 ve 20 nci madde harici arsalara ilişkin hükümlerde imar planı ve plan notlarına hüküm getirilebileceği gibi büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerinin Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabileceği değerlendirilmektedir.

İmar planları ve değişikliklerinin, yerleşmenin alan ve nüfus kriterine göre plan yapma yeterliliğini haiz plan müellifi tarafından İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlara, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanması, belediye meclisi tarafından onaylanması gerekmektedir. Belediye meclislerinin plan müellifinin yerine geçerek plana ilişkin karar alamayacağı yargı hükümleriyle açık olduğundan, plan kararı niteliğindeki çekme mesafeleri, çıkmalar, kat adedi vb. gibi konuların, yerleşmenin gerektirdiği

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

plan yapım yeterliliğini haiz bir plan müellifince hazırlanmış plan taslağı teklifi olmaksızın, belediye meclisi tarafından karara bağlanması, İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine aykırıdır.

4) Noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olan fakat riskli yapı veya alan ilan edilmemiş parsellerin Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin (3) nolu fıkrasına tabi olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin (3) nolu 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.

Anılan hüküm uyarınca 01/10/2017 tarihinden önce **6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olma şartının yanı sıra maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş** parsellerin ruhsat işlemlerinin 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan 08/09/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğe göre sonuçlandırılması mümkün olup, yalnızca noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olan parsellerin anılan madde kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir.

5) Asma katların zemin kattaki bağımsız bölüm sınırını aşıp aşamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (d) bendinde *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 tanımlanmıştır.

Yönetmelikte asma katın ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az olamayacağı, yola bakan cephe veya cephelerde 3.00 metreden fazla yaklaşmayacağı belirtilmekle birlikte bağımsız bölüm sınırını aşamayacağına ilişkin hüküm bulunmamakta olup, tanıma aykırı olmamak kaydıyla konunun ruhsat eki projelere göre öncelikle ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

6) En fazla bina yüksekliğini ve kat adedini aşmamak kaydıyla ara katlarda alt kat ile bağlantılı asma kat gibi düzenlenen galeri katlarının kat adedi veya kat sayısına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmelikte galeri katı tanımı ve kullanımına ilişkin düzenleme yer almadığından konuya özel görüş verilememekle birlikte Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (d) bendi uyarınca asma katın zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kat olması gerektiği, dolayısıyla zemin kat dışında ara katlarla bağlantılı asma kat yapılmasının mümkün olmadığı, zemin katta yapılacak asma katın ise bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla kat adedinden sayılmayacağı değerlendirilmektedir.

7) Konut alanlarında zemin katlarda asma kat yapılıp yapılmayacağı hususunda;

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYBFSM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (d) bendinde asma katın; 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 katı ifade ettiği, imar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idarenin yetkili olduğu açıklanmıştır.

Bu kapsamda imar planında konut alanında kalan parsellerin zemin katının Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasının (f-1) alt bendinde belirtilen şatlarda ticaret olarak kullanılması halinde bu katlarda asma kat yapılabilmesi mümkün olup, sadece konut olarak kullanılan parsellerde ise aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idaresi yetkilidir.

8) Son kat ile bağlantılı çatı arası piyeslerin bağımsız bölümlerin ayrılmaz parçası olması nedeniyle Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde belirtilen en az piyes şartlarından bir kısmının son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı aralarında sağlanıp sağlanamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (r) bendinde çatı piyesi; çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânlar olarak tanımlanmış,

40 ıncı maddesinin (7) nolu fıkrasında çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmayacağı, bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin yapılabileceği hüküm altına alınmış,

29 uncu maddesinde, konutlarda bulunması gereken asgari piyes sayısı ve türlerinin neler olduğuna ve bu piyeslerin asgari dar kenar ölçülerine ve net alanlarına yer verilmiştir.

Bu kapsamda, son kattaki bağımsız bölüm ve bu bölümle irtibatlı çatı piyeslerinin tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde öngörülen ölçü ve boyutlarda konutta bulunması gereken asgari sayıdaki piyeslerin bir kısmının aynı bağımsız bölüme ait son katta bir kısmının da bu bölümle irtibatlı çatı piyesinde çözümlenebileceği değerlendirilmektedir.

9) Birden fazla yola cepheli ve yolların eşit genişlikte olduğu ara parsellerde kot farkı olması ve parselin dar kenarının düşük kottaki yol üzerinde olması durumunda imar planında belirtilmemiş ise Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (4) nolu fıkrasının (kkk) alt bendine göre düşük kottaki yol üzerindeki parselin parsel cephesi olduğu, ancak aynı adadaki diğer parsellerin dar kenarının yüksek kotlu parsel üzerinde olması halinde parsel cephesinin üst kotta bulunan yol üzerinde yer almasından dolayı farklı kat adetlerinin bulunduğu sokak silüetlerinin oluşması ve bu durumda ilgili idarenin yetkisini kullanamamasından dolayı hak kayıpları olacağından; birden fazla yola cepheli ve yolların eşit genişlikte olduğu ara parsellerde kot farkı olması ve parselin dar

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

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

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

kenarının düşük kottaki yol olması halinde parsel cephesinin üst kottaki yol üzerinden yapılması hususunda;

Yönetmeliğin “İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma” başlıklı 14 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan “*Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun siluetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.*” hükmüne göre birden fazla yola cepheli ve yolların eşit genişlikte olduğu ara parsellerde kot farkı olması ve parselin dar kenarının düşük kottaki yol olması halinde uygulama imar planında belirtilmemiş ise parsel cephesinin üst kottaki yol üzerinden yapılması hususunun düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun siluetlerine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

10-12) Yapılaşma koşulu 5 kat olan bir yapının eksik katlı olarak 4 katlı yapılması halinde çatı katında ayrı bağımsız bölüm yapıp yapılmayacağı, yönetmelik ve yargı kararlarına göre kat niteliği taşımayan çatılarla ilgili bazı belediyelerin “çekme ve çatı kat yapılamaz” plan notlarının bulunduğu belirtilerek Çeşme ve Alaçatı ilçelerinde çekme ve çatı katı yapmadan çatı arasında son kat ile bağlantılı olarak piyeslerin oluşturulması ve kullanılmasının mümkün olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (r) bendinde *çatı piyesi; çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânlar* olarak tanımlanmış,

40 ncı maddesinin (7) nolu fıkrasında *çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmayacağı, bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin yapılabileceği* hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin 69 uncu maddesi uyarınca bu Yönetmeliğin birinci bölüm hükümleri planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceğinden çatı piyesinin 4’ü ncü maddede yer verilen tanıma göre altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içerden bağlantılı olarak yapılabileceği, dolayısıyla eksik kat uygulaması yapılması durumunda da tanıma aykırı olacak şekilde çatı arasına ayrı bağımsız bölüm yapılamayacağı, imar planında çatı piyesi yapılamayacağına ilişkin hüküm bulunmuyorsa son kat ile bağlantılı çatı piyesi yapılabilmesi mümkün olmakla birlikte Çeşme ve Alaçatı belediyelerinin imar planlarında yer alan “çekme ve çatı katı yapılamaz” plan notunun çatı piyesini kapsayıp kapsamadığının planı onaylayan belediyelerce değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

11) Yapılaşma koşulu 5 kat olan bir yapıda, eksik kat yapılması halinde çatılarla ilgili hususlarda eğim, mahya yüksekliği, saçağın parapete oturtulması, kırma çatı, eğimin saçak ucundan hesaplanması, meyil düzlemi vb. hakkındaki Yönetmelik hükümlerinin aynen geçerli olup olmadığı hususunda;

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSMPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

Yönetmeliğin 25 inci maddesinin (1) nolu fıkrasında *planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağını ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabileceği*, (2) nolu fıkrasında *eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatının, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesinin yapılan kısım için düzenleneceği hüküm altına alınmış,*

40 ıncı maddesinde çatılara ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Yönetmeliğin gerek eksik katlı yapıya ilişkin düzenlemelerinde gerekse de çatılara ilişkin düzenlemelerinde ayrıca bir istisna getirilmediğinden, eksik katlı yapılarda ruhsat eki projeler eksik kat üzerinden hazırlandığından, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de eksik kat üzerinden düzenlendiğinden Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamında alınacak meclis kararında veya 69 uncu madde kapsamında imar planı ya da idarece çıkartılacak yönetmeliklerde aksine bir hüküm yoksa Yönetmeliğin çatılarla ilgili hükümlerinin eksik katlı yapılar için de geçerli olduğu değerlendirilmektedir.

13-14-15) Yönetmeliğin 40 ıncı maddesinde yer alan düzenlemelerde çatı şeklinin serbestliği hususunda herhangi bir ifade bulunmadığından bahisle; çatı eğiminin belirlenmediği bölgelerde kırma çatılarda belirlenen 5.00 metre mahya yüksekliği ile aynı maddenin (3) nolu fıkrasında belirtilen saçak ucunun birleştirilmesi suretiyle çatı örtüsü düzlemi oluşturulup oluşturulamayacağı, anılan fıkroda çatıların parapete oturtulamayacağı açıklanmasına rağmen aynı maddenin (5) nolu fıkrasında alın ve kalkan duvarların çatı örtüsü düzlemini 0.60 metre aşabileceği belirtilmiş olduğundan ayrı ve ikili blok binalarda kurulabilen kırma çatı yerine beşik çatı uygulaması yapılıp yapılmayacağı, yine aynı maddenin (3) nolu fıkrasına atıfta bulunularak çatı eğiminin saçak ucundan başlama şartı bulunmadığından bahisle;

a)Yamuk formulu planlarda kırma çatı ile ancak eğik mahya düzenlenebileceği, yere paralel mahya oluşturabilmek için saçak uçlarında düzenlenmesi gereken eğrisel duvarların saçak uçlarında yapılıp yapılamayacağı,

b)Girintili çıkıntılı binalarda da üst bentte benzer şekilde saçak uçlarında meyilin başladığı noktalarda düzenlenecek küçük duvarların yapılıp yapılamayacağı,

c)Yönetmeliğe göre tonoz çatı yapılıp yapılamayacağı, yapılacaksa aynı maddenin (3) nolu fıkrasına göre çatı eğiminin nasıl hesaplanacağı,

d)Tonoz çatılarda saçak ile mahya arasındaki meyil hattının geçilip geçilemeyeceği hususlarında;

Yönetmeliğin 40 ıncı maddesinin (1) nolu fıkrasında *“Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.”* hükmü,

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

(2) nolu fıkrasında “Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.” hükmü,

(3) nolu fıkrasında “Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.” hükmü,

(4) nolu fıkrasında “Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık 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.” hükmü,

(5) nolu fıkrasında “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.” hükmü yer almaktadır.

Anılan maddeler 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 maddenin (2) nolu fıkrası gereğince idaresince belirlenmesi gerektiği, belirlenmediği gibi bir sebeple 5.00 metre mahya yüksekliği ile saçak ucunun birleştirilmesi suretiyle çatı örtüsü düzlemi oluşturulamayacağı, “ alın ve kalkan duvarların çatı örtüsü düzlemini 0.60 metre aşabileceği” ifadesinin çatı düzleminin 0.60 metre alın ve kalkan duvarı üzerine oturtulabileceği anlamına gelmediği, idaresince belirlenen eğimi saçak ucunda sağlamak kaydıyla son kat taban döşemesine oturtularak oluşturulan çatı düzlemini maddede belirtilen imalatların 0.60 metre aşabileceği mütalaa edilmekle birlikte çatıya ilişkin hususlarda öncelikle civardaki cadde ve sokakların mimari karakteri, binanın nitelik ve ihtiyacına göre idaresince değerlendirilme yapılması gerekmektedir.

16-17-18-19-20) Yönetmelikte mevcut yapı tanımının yer almadığından 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddesine göre işlem görüp 30 günlük süresi içerisinde eski hale getirilmemiş yapıların; mevcut yapı tanımına girip girmeyeceği, mevzuata uygun kısımları için Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin (5) nolu fıkrası kapsamında tadilat projesine göre yapı ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında mevcut yapı statüsünde bulunan bu tür yapılara diğer yönetmeliklerde belirlenmiş tarihlere kadar Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin (5) nolu fıkrasında

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

belirtilen hüküm yerine, ilk yapı ruhsatı koşullarına göre yapı ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği, 01/10/2017 tarihinden önce noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olması halinde yeni yapı ruhsatlarının 30/09/2017 tarihinden önceki mevzuata göre hazırlanıp hazırlanmayacağı, ilgili idarelerinin arşivlerindeki projelerinin yok hükmünde olup olmadığı hususlarında;

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin (2) nolu 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) nolu fıkrasında “*Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.*” hükmü,

(13) nolu 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,

58 inci maddesinin (1) nolu 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,

Geçici 3 üncü maddesinin (4) nolu 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.

Genel kural olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi uyarınca mühürlenerek inşaatı durdurulmuş yapıların en çok bir ay içinde ruhsata uygun hale getirilmemesi ya da uygun hale getirmeye yönelik idareye başvuruda bulunulmaması veya yapıya ruhsat alınmaması ya da ruhsat almaya yönelik idareye başvuruda bulunulmaması halinde ruhsatının iptal edilmesi, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın yıktırılması Kanunun öngördüğü uygulama olmakla birlikte;

3194 sayılı Kanunda ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde mevcut yapı tanımı yer almamakta olup, mevcut yapı olma özelliğinin Kanunun 32 ve 42 nci maddelerine göre işlem görmüş ve bir ay içerisinde eski haline getirilmemiş olma durumu ile ilişkilendirilemeyeceği,

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin (5) nolu fıkrası ruhsat süresi içerisinde tamamlanmayan ve ruhsat yenilemesi yapılmadığından ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara yeniden ruhsat düzenlenmesine yönelik bir hüküm olup, yeniden ruhsat düzenlenirken maddenin (13) nolu fıkrası uyarınca 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 gerektiği,

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

Ruhsat alınmaması nedeniyle Kanunun 32 nci maddesine göre işlem yapılan kaçak yapılar için yürürlükteki imar planı ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yeni yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, ruhsata bağlanmasının mümkün olmaması halinde yapının yıktırılacağı,

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin aykırılık tespit edilmesi halinde ruhsat süresi içerisinde Kanunun 32 nci maddesi kapsamında yapılan tadilat ruhsatı başvurularının Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesine göre ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilceği, ruhsat eki projelere aykırı imalatların tadilat ruhsatına bağlanmasının mümkün olmaması halinde yapının ruhsata uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi taktirde yapının yıktırılacağı,

3194 sayılı Kanunun 32 ve 42 nci maddelerine göre işlem görmüş ve bir ay içerisinde eski haline getirilmemiş yapıların ruhsatlarının da aynı zamanda hükümsüz hale gelmesi halinde ruhsat eki projelerin de hükümsüz hale geleceği değerlendirilmektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin (11) nolu fıkrası uyarınca bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

Ayrıca, 01/10/2017 tarihinden önce noter onaylı kat karşılığı sözleşmesi olan taşınmazların yeni yapı ruhsatlarına ilişkin 4 nolu soruya verilen görüşe eklenecek bir husus bulunmamaktadır.

21) Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasına göre kat adedi belirlenmemiş birden fazla yola cephesi olan parsellerde; yollardan birinin genişliğinin 12.00 metre diğer yolun 5.00 metre yol+park+5.00 metre yol+refüj veya açık otopark+5.00 metre yol olmak üzere toplam 15.00 metre olması durumunda kat adetinin nasıl belirleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (4) nolu fıkrasının (kkk) alt bendinde parşel cephesi, parşelin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesi olarak tanımlanmış, birden fazla yola cephesi parşellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenarın, parşel ön cephesi olduğu, yolların eşit olması halinde ve köşe başı parşellerde dar kenarın, parşel ön cephesi olduğu ifade edilmiş,

9 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasının (a) alt bendinde bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parşellerde yol genişliklerine göre belirlenecek kat adetleri açıklanmış,

(b) alt bendinde “Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parşelin 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.” hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda, uygulama imar planında kat adetleri belirtilmemiş birden fazla yola cephesi olan parşellerde kat adedinin belirlenmesine esas yol genişliği öncelikle planda belirtilen yol

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

genişliği olup, planda belirtilmemiş ise yeşil alan, park, refüj, otopark ölçüleri hariç yolun genişliğidir.

22) Yönetmeliğin 15 inci maddesinin (3) nolu fıkrasına göre kademeli yan bahçelerdeki rampa ve merdivenlerin ayırık yapılarda her iki yan bahçede de düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 15 inci maddesinin (3) nolu fıkrasında “*Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.*” hükmü,

(8) nolu fıkrasında “*Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.*” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, birden fazla binanın yapıldığı parsellerde kademeli yan bahçelerdeki rampa ve merdivenlere ilişkin uygulamaların ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlamak kaydıyla plan notları ve Yönetmeliğin tesviyelerle ilgili hükümleri ve projesine göre ilgili idaresinin imar birimince değerlendirilmesi gerekmektedir.

23) Bodrum katlarda Yönetmeliğin 51 inci maddesinin (5) nolu fıkrasında belirtilen durumlarda veya ortak alan olmaması halinde ortak merdivenin bodrum katlara indirilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 31inci maddesinin (1) nolu fıkrasının (b) bendinde “*...merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.*” hükmü,

51 inci maddesinin (5) nolu fıkrasında “*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 müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.*” hükmüne yer verilmiş, 19 uncu maddesinin (f-1) nolu bendinde de konut parsellerinin zemin, bodrum ya da birinci katlarında ticaret yapılabilmesi halinde binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, zemin ve bodrum katı ticaret olarak kullanılabilen konut parsellerinde bodrum katta binanın ortak alanı bulunmaması ve bodrum katın tamamının ticaret olarak kullanılması halinde binanın ortak merdiveninin bu kata inmesinin zorunlu olmadığı, konunun bu çerçevede projesi üzerinden idaresince değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

Ancak bodrum katlarda ortak alan (otopark, sığınak, depolar, spor birimleri , mescit ve müştemilat, çocuk oyun alanları vb.) olması durumunda ortak merdivenin bu kata inmesi gerekmektedir.

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

24-26) Dubleks yapılar gibi ortak merdiveni olmayan yapılarda en az merdiven genişliğinin ne olacağı, Yönetmeliğin 31 inci maddesinin (3) nolu fıkrasında yer alan son kat ile bağlantılı çatı piyesi merdivenlerinin aynı maddenin (2) ve (3) nolu fıkralarına tabi olmadığından merdiven genişliklerinin Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik kapsamında en az geçit mesafesine göre belirlenip belirlenmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (21) nolu fıkrasında “Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.” hükmü,

31 inci maddesinin (1) nolu fıkrasının (a) bendinde “Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.” hükmü,

(3) nolu fıkrasında “Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, konutlarda bağımsız bölüm içindeki veya dubleks binalardaki merdivenlerin 1.00 metreden az olamayacağı, çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde bu şartın aranmayacağı, TSE standartlarına uygun olmak kaydıyla hizmetin gereğini yerine getirecek şekilde projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

25) Motel, pansiyon vb. yapıların tek bağımsız bölüm olması nedeniyle merdiveninin ortak merdiven olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunda;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinde ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerin ortak yerler olduğu, 4 üncü maddesinde merdivenlerin her halde ortak yer sayılacağı açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (iii) alt bendi uyarınca ortak alanlar, mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 (nolu) fıkrasının (gg) bendi uyarınca ortak merdiven, birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren ve kaçış merdiveni olarak da kullanılabilen bina merdivenini ifade eder.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, konaklama amacıyla kullanılan motel, pansiyon gibi yapılarda katları birbirine bağlayan merdivenlerin ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yaramaları nedeniyle ortak merdiven olarak kabul edileceği değerlendirilmektedir.

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

27) Eğimli parsellerde zemin kat hizasında düzenlenen avluların toplam inşaat alanına katılıp katılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (g) bendinde *avlu, yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümü* olarak,

(iii) bendine göre *toplam yapı inşaat alanı, bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamı* olarak,

(oooo) bendine göre *yapı inşaat alanı, ışıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı* olarak tanımlanmış,

Yönetmeliğin 20 nci maddesinin (8) nolu fıkrasının (a) bendinde ise *tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar* arasında sayılmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, kısa kenarı 5.00 metreden az olmamak kaydıyla zemin katta düzenlenen avluların yapı inşaat alanına veya toplam yapı inşaat alanına katılmayacağı, ancak taban alanına dahil edilmemesi için tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesinde veya bu seviyenin altında yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

28-33) Umumi bina tanımına giren turizm yapılarında yapılacak asansörlerin; Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin (4) nolu fıkrası veya Turizm Tesisleri Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 18/d maddesi hükümlerinden hangisine göre projelendirileceği, iki katlı tescilli yapıların gabarisinin 6.50 metre yükseklikten daha fazla olmasına rağmen koruma amaçlı imar planlarında yapıldığı yıllara ait yönetmeliklere göre 2 katlı yapılara genellikle 6.50 metre yükseklik verildiğinden bahisle Yönetmeliğin kat yükseklikleriyle ilgili hükümlerinin koruma amaçlı imar planlarını kapsayıp kapsamadığı hususunda;

3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesinde “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin (16) nolu fıkrasında “Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.” hükmü yer almaktadır.

Anılan mevzuat hükümleri kapsamında, turizm alanları ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlar gibi özel kanunlara tabi alanlarda uygulamalar için öncelikle tabi olunan özel

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

kanun ve yönetmelik hükümleri ile bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notları uyarınca uygulama yapılması, hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

29) Plansız Alan İmar Yönetmeliğine tabi olan alanlarda bina yüksekliklerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenip belirlenmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 2 nci maddesi uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, uygulama imar planı bulunan alanları kapsadığından, uygulama imar planı bulunmayan alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin uygulanması mümkün değildir.

30) Yönetmeliğin 57 nci maddesi kapsamında bazı idarelerce düz kollu basit merdivenlerde sistem detayının dışında merdiven detay projesinin zorunlu tutulmasının mevzuata uygun olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 57 nci maddesinin (2) nolu fıkrasında *mimari projenin mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanacağı ve bu projenin gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projelerinden oluşacağı* açıklanmıştır.

Dolayısıyla mimari projelerde ilgili idaresince ihtiyaç duyulması halinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan projelerin yer almasını isteyebileceği değerlendirilmektedir.

31) İlgili idarelerce yapı aplikasyon projesinden önce “kitle tasdiki” talep edilip edilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 57 nci maddesinin (4) nolu fıkrasında *yapı aplikasyon projesi, parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan proje* olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelikte herhangi bir tanım veya düzenleme bulunmadığından kitle tasdikinin hangi amaçlarla istendiği anlaşılamamış olup, Yönetmelik uyarınca aplikasyon projesinin hazırlanmasında aplikasyon krokisinin yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

32) İlgili idarelerce yol projesi ve Yönetmeliğin 11 inci maddesinin (1), (2), (3) ve (4) nolu fıkralarındaki şartlar sağlanmadan yapı aplikasyon projesinin istenip istenemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin “Yol genişliklerine göre bina kat adetleri” başlıklı 9 uncu maddesinde bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, bina kat adetlerinin imar planında belirtilen yol genişliklerine göre belirlenmesine ilişkin düzenlemelere yer verilerek kat adetlerinin binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanacağı açıklanmıştır.

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM Evrak 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

Yönetmeliğin 11 inci maddesi uyarınca binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir, kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur, henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

55 inci maddesinin (2) nolu fıkrası uyarınca yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnâî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

57 nci maddesinin (4) nolu fıkrası uyarınca yapı aplikasyon projesi; parselde ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

Açıklanan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, bina kat adetlerinin imar planında belirtilen yol genişliklerine göre belirlenmesi, kat adetlerinin binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanması, kotlandırma yapılması için ise yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması, yapı aplikasyon projesi dahil yapı ruhsatına esas projelerin hazırlanabilmesi için yol kotu tutanağının düzenlenmiş olması, henüz oluşmamış yollarda kot talep edilmesi durumunda kotlandırma yapılması için bordür/tretuvar üst seviyesinin ilgili idaresince 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenmesi gerekmektedir.

34) Arka bahçesi 3.00 metreden fazla kısmen yapılaşması gerçekleşmiş adalarda da arka bahçe mesafesinin 3.00 metre olup olmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasında “*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.*

b) *Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.*

c) *Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.*

ç) *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.”* hükmü,

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

Evrak Doğrulama Kodu : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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.3596
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği)
(000093398-31787)

05.01.2018

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. 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.

Bu kapsamda, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa; arka bahçe mesafesinin Yönetmeliğin 23 üncü maddesine göre belirlenmesi gerektiği, ancak Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında kalan parsellerde arka bahçe mesafelerini Geçici 2 nci maddede belirtilen şartlarda belirlemeye idaresinin yetkili olduğu değerlendirilmektedir.

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 : DHQXIPYGCDCIVYSBFSPM 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