# Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Uygulamaları Hk. Bakanlık Görüşleri

**28/01/2020 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*28.01.2020*

Sayı: 172177222-045.01-E.264557

**Konu:Görüş (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümleri Hk)**

**DENİZLİ VALİLİĞİNE**

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : a)06.11.2019 tarihli ve 51390317-020-E.18395 sayılı yazınız.

b) TMMOB Mimarlar Odası Denizli Şubesi'nin 24.10.2019 tarih ve 2019/250 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile; 25.07.2019 tarihli ve 30842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile getirilen bazı hükümlerin idarelerce uygulanmasında farklılık bulunduğu bu kapsamda tespit edilen sorulara açıklık getirilmesi minvalinde TMMOB Mimarlar Odası Denizli Şubesi tarafından hazırlanan ilgi (b) yazının ekte gönderildiği belirtilerek, söz konusu yazıda zikredilen sorular hakkındaki Bakanlığımız görüşlerinin iletilmesi istenilmektedir.

Yöneltilen sorularla ilgili Bakanlığımız görüşlerine aşağıda yer verilmiştir:

**SORU/CEVAP 1:**

**Tek bağımsız bölümden oluşan yapılarda (konut, işyeri, sanayi, küçük sanayi, hastane, otel vb.) kullanılmayan (çatıya ana merdiven ile ulaşım sağlanmayan) teras çatıların yapılması durumunda söz konusu teras çatı alanı emsal hesabına dâhil edilir mi?**

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci 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; ...son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar bu hesaba dâhil edilmeksizin, ...emsal haricidir." hükmü, yer almaktadır.

Bakanlığımızın 06/04/2018 tarihli ve 62209 sayılı yazısıyla dağıtımı yapılan (2018/04) sayılı Genelgesinin 6'ncı fıkrasında "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 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; ...teras çatıların bu binalar tek bağımsız bölümlü olsalar dahi, emsal, hesabı yönünden ortak alan kapsamında değerlendirilebileceği" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda müstakil yapılarda ortak alandan söz edilemeyeceğinden anılan geneIgede istisna tutulan umumi binalar haricindeki müstakil binalarda son katın üzerindeki teras çatıların (herhangi bir kullanıma konu olsun ya da olmasın) emsal hesabına dâhil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 2:**

**Binalarda asgari ölçülerde bulunan kat holleri ve asansör önü sahanlıklar emsal hesabına dâhil edilir mi? Ortak alan niteliği taşıması nedeniyle % 30 emsal harici alan olarak mı değerlendirilmelidir?**

Bilindiği üzere; 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer alan "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," hükmü,

27.12.2019 tarih ve 30991 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 1'inci maddesi ile "Bağımsız bölüm net alanının %15'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi," şeklinde değiştirilerek yürürlüğe konulmuştur.

Dolayısıyla açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıklarının 25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 7'nci maddesi ile Yönetmeliğin 22'inci maddesinin kapsamı dışına çıkarıldığı, normal katlarda yapılan kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evlerinin % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği,

Bununla birlikte, sahanlıkların merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükler olduğu, kat sahanlığının ise merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçişi sağlayan düzlükler olduğu, dolayısıyla bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının aynı zamanda merdiven evi içinde bulunan kat veya ara sahanlık içinde kalması halinde % 30 emsal hesabında değerlendirilebileceği, kat holünün geri kalan kısmının, aynı zamanda kat ve ara sahanlık içinde kalmaması halinde asansör önü sahanlığı ve bina giriş hollerinin ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği; konunun zikredilenler doğrultusunda ve projeleri kapsamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

**SORU/CEVAP 3/5:**

**(3) Tek bağımsız bölümlü yapılarda (konut, işyeri, sanayi, küçük sanayi, hastane, otel vb.) arazideki kot farkından dolayı ortaya çıkan ve yapılması zorunlu olan bodrum katlar emsal hesabına dâhil edilir mi?**

**(5) Bodrum katta yapılan ortak alana ulaşım holleri, asansör önü sahanlıklar (örneğin otoparka ulaşım holü) emsal hesabına dâhil edilir mi?**

Bodrum katlar ve bodrum katlarda yer alan kullanımlar ancak; Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası ile 22'inci maddesindeki esaslar dahilinde “bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak" kaydı ile tamamen ya da parselin toplam emsale esas alanının yüzde 30'u kadarlık kısmı emsal harici alan olarak değerlendirilebilecektir. Belirtilen koşullar dışında ise söz konusu kat ve kullanımların emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 4:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre ticaret bölgelerinde asma katlı zemin katların kat yüksekliği 5.50 m. kabul edilerek uygulama yapılır denilmektedir. Teknolojik ihtiyaçlar göz önünde bulundurulduğunda (havalandırma, sıhhi, tesisat vb, zorunluluklar) zemin kat yüksekliği yönetmelikte belirtilen bu değerden (5.50 m.'den) yüksek yapılabilir mi?**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28'inci maddesi, Yönetmeliğin 69'uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebilen hükümlerinden olup; şayet uygulama imar planında veya varsa idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise kat yüksekliklerinin Yönetmeliğin 28'inci maddesine uygun olarak inşa edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, Yönetmeliğin planlarla ya da idarelerce çıkarılan yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hükümlerinden olan 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine istinaden asma kat iç yüksekliğinin 2.40 m. den az olamayacağı değerlendirilmektedir.

Öte yandan; Yönetmeliğin "Mimari estetik komisyonları" başlıklı 66 ncı maddesinin on birinci fıkrasında yer verilen "Umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesislerde planda belirlenmemişse bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi olunması zorunlu değildir." hükmüne istinaden madde kapsamında kalan yapılarda farklı uygulama yapılabileceği de değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 6:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40 ıncı maddesinin altıncı fıkrasında “Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir" denilmektedir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda, kullanılmayan teras çatılarda 1.10 metre parapet veya korkuluk zorunlu mudur veya 1.10 metreden daha alçak yapılabilir mi? Teras çatının kullanıma kapalı olması durumunda parapet veya korkuluğun en az ölçüsü nedir?**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69'uncu maddesinin ikinci fıkrası hükmüne istinaden planlarla veya varsa idarelerce çıkarılan imar yönetmelikleri ile farklı bir uygulama getirilmedi ise; kullanıma açık teras çatılarda 1.10 m. yüksekliğinde parapet ve yahut da korkuluk yapılmasının zorunlu olduğu, belirtilen değerin altında uygulama yapılmasının mümkün olmadığı; kullanıma açık olmayan teras çatılarda ise parapet yapılmasının zorunlu olmadığı fakat nihai değerlendirmenin yapının kullanım fonksiyonu, yüksekliği ve sair hususlar dikkate alınmak koşuluyla ilgili idaresince yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 7:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 34'üncü maddesinin ikinci fıkrasında "Tek asansörlü binalarda; asansör kabini dar kenarı 1.20 m ve alanı 1.80 m'den, kapı net geçiş genişliği 0.90 metreden az olamaz" denilmektedir. Tek bağımsız bölümlü müstakil konutlarda kullanıcı sayısının 10 kişiden az olması durumunda en küçük asansör ebatları neye göre belirlenmelidir?**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

5'inci maddesinin;

Yirminci fıkrasında "Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur." hükmüne,

Yirmi birinci fıkrasında "Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur." hükmüne,

Yirmi ikinci fıkrasında “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 küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir. Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir." hükmüne,

Ve 34'üncü maddesinin;

Birinci fıkrasında "Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir." hükmüne,

İkinci fıkrasında da "Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m2'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada 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 idaresi yetkilidir." hükmüne, yer verilmiştir.

Asansör ölçülerinin; Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenmesi gerektiği, TSE standartlarının Yönetmeliğin 34'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ölçü ve miktardan az olması durumunda mezkur fıkra hükmü doğrultusunda tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasında idarelerin yetkili kılındığı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 8:**

**Planlı Alanlar imar Yönetmeliği 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasının (a) bendi ile (d) bendi ve 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi göz önünde bulundurulduğunda otopark alanının emsale dâhil edilmesi hususunda, araç manevra alanı emsal hesabına veya % 30 hesabına dâhil edilir mi? Otopark alanı içinde kolon vb. nedenlerden dolayı park edilmeye müsait olmayan yerlerin emsal hesabı nasıl olmalıdır?**

01.07.1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve halen yürürlükte bulunan Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Birim park alanı: Bir aracın park etmesi için gerekli olan ve manevra alanları dahil toplam park alanının ifade eder" hükmü ve 22.02.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.04.2020 tarihi itibari ile zorunlu olarak uygulanacak olan Otopark Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ”d) Birim otopark alanı: Bir aracın park etmesi için gerekli olan ve manevra alanları dâhil toplam park alanını, " hükmü ile birim park alanı tanımı yapılmıştır.

Öte yandan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin gerek 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası ile gerekse 22'nci maddesi ile ruhsat eki projelerde gösterilen otopark alanlarının mezkur madde metinlerinde hükme bağlanmış durumlara göre emsal hesabında nasıl değerlendirilmesi gerektiği ile ilgili şartlar tespit olunmuştur.

Bu bağlamda; yapıların niteliğine bağlı olarak Otopark Yönetmeliği'ne göre ayrılması gereken zorunlu otopark alanı miktarına manevra alanlarının da dahil olduğu, buna istinaden bütün cepheleri tamamen gömülü bodrum katta yapılan ortak alan niteliğinde olan otoparkların % 30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, otoparkın bodrum katta yer alması ancak bütün cephelerinin tamamen gömülü olmaması durumunda bu otoparkların, zorunlu otopark alanları kadarının % 30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, zorunlu otopark alanlarını aşan kısımların ise % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan otoparkların ise % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir,

**SORU/CEVAP 9:**

**Tek bağımsız bölümlü yapılardaki asgari ölçülerdeki merdiven Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) bendine göre % 30 hesabına dâhil edilir mi?**

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası ”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 m? si, (Değişik ibare:RG-25/7/201 9-30842) son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde 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;

...

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, Jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

...

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmüne,

Ve 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendi de "Bağımsız bölüm net alanının % 15'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez." hükmüne amir olup kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin, bodrum katta inşa edilmesi halinde emsal harici alan olarak değerlendirilebileceği; bodrum kat dışında ya da asgari ölçülerden fazla olan kısımların ise % 30 hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

**SORU/CEVAP 10:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde yer alan ”..% 10’u geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar..." ifadesindeki balkonlara, en dış çeperlerdeki kolon hattının ve bina cephe hattının gerisinde kalan ve en az bir cephesi açık balkonlar (çekme balkonlar) dâhil edilir mi?**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının

(ı) bendinde "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,"

Ve (s) bendinde "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 elemanlarını, " tanımları yapılmış,

Yönetmeliğin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde ise "Bağımsız bölüm net alanının % 15'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez." hükmüne yer verilmiştir.

Bu bağlamda taşıyıcı sistemin çevrelediği çıkma vasfında olmayan gömme balkonların emsale dahil olacağı; açık çıkma şartlarını taşıyan balkonların ise bağımsız bölüm alanının % 15'ini geçmemek kaydıyla % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 10:**

**Planlı Alanlar imar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin altıncı 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." denilmektedir. KAKS'ın % 60'dan düşük olduğu parsellerde taban alanı % 60'a kadar kullanılabilir mi?**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

20'nci maddesinin üçüncü fıkrası ile "Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır." hükmü,

5'inci maddesinin altıncı fıkrası ile “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 getirilmiş olup,

Bakanlığımızın 2018/04 sayılı Genelgesinin 4'üncü maddesi ile de "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, " belirlenmiştir.

Bu şartlarda taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar da dikkate alınarak TAKS % 60'a kadar kullanılabilen durumlarda imar planı ile belirlenen veya planda verilmemişse yönetmeliğe göre belirlenecek emsalin (yapının projelerine bağlı olarak yönetmelik hükümlerine göre emsale dahil edilmeyecek alanlar düşülerek) aşılmaması gerektiği değerlendirilmektedir.

İlgi yazınız ile Bakanlığımıza iletilen sorular konusundaki görüşler yukarıda yer verilmiş olmakla birlikte, zikredilen her bir hususla ilgili nihai değerlendirmenin hazırlanan yapı projelerine göre idarelerince yapılması gerektiği hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**16/08/2019 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*16.08.2019*

Sayı: 72177222-045.01-E.190415

**Konu: Görüş (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22/1 maddesi)**

(000093398-84302)

**MİMARLAR ODASI**

Adana Şubesi

​

İlgi: Genel Müdürlüğümüz kayıtlarına 02/08/2019 tarih ve 84302 sayı ile girişi yapılan 06/08/2019 tarihli ve 2019/264 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda,

**SORU/CEVAP:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (l) bendindeki % 10'luk alana sadece açık çıkma şartlarını taşıyan balkonların mı, yoksa balkonlarla birlikte kat ve ara sahanlıkları dahil açık ve kapalı merdiven evlerinin de mi dahil edileceği ile anılan fıkra hükmünde geçen açık çıkma şartlarını taşıma koşulunun nasıl olacağı hususlarında Bakanlık görüşü talep edilmektedir.**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1 (ı) 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, olarak,

(s) bendinde, 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 elemanlarını, olarak tanımlanmıştır.

"Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar" başlıklı 22'nci maddesinin (1)'inci fıkrasının (l) bendinde, 5'nci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde; bağımsız bölüm net alanının % 10’unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dahil açık ve kapalı merdiven evinin, katlar alanına dahil edilmeyeceği belirtilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22/1 maddesinde yapılan değişiklikle, 5'nci maddenin sekizinci fıkrası kapsamında parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak ve bağımsız bölüm net alanının % 10'unu geçmemek şartıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonların emsal harici tutulması gerektiği,

Yönetmeliğin 5'nci maddesinin sekizinci fıkrası kapsamında binaların bodrum katlarında yapılan merdivenlerin doğrudan emsal harici olacağı, kat ve ara sahanlıkları dahil bodrum kat dışındaki katlarda yapılacak açık ve kapalı merdiven evlerinin ise söz konusu bentte bahsedilen % 10'luk alan içerisinde değerlendirilmeksizin, doğrudan % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği,

Anılan fıkra hükmünde geçen açık çıkma şartlarını taşıma ibaresinden, kapalı mekan oluşturulmaksızın çıkma özelliklerini taşıyacak olan balkonların anlaşılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı

**11/07/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*11.07.2018*

Sayı: 17576483-045.01- E.11044

**Konu: Görüş ( Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)**

**TMMOB MİMARLAR ODASINA**

ANTALYA

İlgi : 24.11.2017 tarihli ve 2920 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ile ilgili uygulamada yorum farklılıkları bulunması nedeni ile sorunlar yaşandığı, ortaya çıkan uyuşmazlıkların giderilmesi ve çözümü amacıyla, oda üyelerince uygulamada karşılaşılan sorunlar ile ilgili şubenize yazılı olarak iletilen soruların, uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi için Bakanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne ilişkin çelişkiye düşülen hususlar değerlendirilmiş olup sırasıyla soru ve Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

**SORU/CEVAP 1.1-1.2:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5’inci maddesinin sekizinci fıkrasında, halihazırda yürürlükteki planlarla getirilmiş olan emsal harici alanlara ilişkin bir ifadeye yer verilmediği belirtilerek plan notlarında doğrudan emsal harici olarak belirtilen alanların uygulamada emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci 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 ile % 30 emsal hesabına dahil olmadan doğrudan emsal harici tutulacak kullanımlar, 22'nci maddesinde ise %30 emsal hesabında değerlendirilebilecek alanlar yer almaktadır.

Ayrıca Yönetmeliğin 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." hükmüne yer verilmiştir.

Bu kapsamda;5'inci maddenin sekizinci fıkrasında yer alan kullanımların anılan maddede belirtilen miktarlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu; 22'nci maddede yer alan kullanımların %30 emsal hesabı dahilinde değerlendirilmesi gerektiği; ayrıca 5'inci maddenin sekizinci fıkrasında yer alan doğrudan emsal harici tutulan kullanımların planlarla veya plan notlarıyla değiştirilmesinin mümkün olmadığı; konuya ilişkin Bakanlığımız Mekânsal 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 esasların, 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 Mekânsal 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.

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.

Bununla birlikte, turizm alanları ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlar gibi özel kanunlara tabi alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4'üncü maddesine istinaden öncelikle tabi olunan özel kanun ve yönetmelik hükümleri ile bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notları uyarınca uygulama yapılması gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 1-3:**

**Yönetmeliğin 22'nci maddesinde, emsal hesabına girmeyen alanların, Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrası ile getirilen "...parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz..." hükmü gereğince %30 kapsamı içerisine alındığı, bu durumda 22'nci madde ile emsal harici bırakılan alanların %70'inin emsale dahil edileceği, örneğin bu madde ile bodrum katlarda düzenlenecek otoparklar, açık çıkmalar, istinat duvarları, bahçe duvarları, havuzlar vb. emsal harici bırakılan alanların %30 emsal harici bırakılarak %70 emsale dahil edildiği, bu durumun proje hazırlanması veya ruhsat alınması safhasında ciddi sıkıntılara neden olacağı belirtilmektedir.**

"22'nci madde ile emsal harici bırakılan alanların %70'inin emsale dahil edileceği" ifadesi anlaşılamamış olup, Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci 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 otoparklar, ile binaların bodrum katlarında yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katının, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla otopark alanlarının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici olduğu; 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi ile de 5'inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde otopark alanlarının katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin 8'inci fıkrası ile 22'nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, bodrum katta 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, bina için 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, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan otoparkların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği,

Yönetmeliğin 20/8 inci maddesinin (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 havuzunun taban alanına dahil edilmeyeceği, 22/1 maddesinde, 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde (a) bendinde taban alanına dahil edilmeyen kullanımların katlar alanına dahil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, 06/04/2018 tarih ve 2018/04 sayılı Genelge'nin 1'inci maddesinde "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 sekizinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20'sini geçmeyen kısımlarının... doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi hükmüne yer verilmiştir.

Bu itibarla 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 sekizinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20'sini geçmeyen kısımlarının % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması; kameriye, sundurma ve açık yüzme havuzlarının ise Yönetmeliğin 20/8—b maddesindeki şartlar dahilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 2:**

**Giriş katında düzenlenen iç bahçe ve kat bahçelerinin üzerinde yer alan, katlar boyunca devam eden boşlukların %30 kapsamına girip girmeyeceği, giriyor ise her kat için mi bir kez mi % 30 kapsamına alınacağı, iç bahçe ve galeri boşluklarının altının bodrum kat olarak düzenlenip düzenlenemeyeceği hususlarında görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin 1/(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, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi ifade eder." denilmektedir.

Yönetmeliğin 20'inci maddenin sekizinci fıkrasında, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki iç bahçelerin taban alanına dahil edilmeyeceği; 22'nci maddesinin birinci fıkrasında, taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların; 1/(d) bendinde, atrium ve galeri boşluklarının; (l) bendinde, kat bahçe ve terasları ile iç bahçelerin katlar alanına dahil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

Yönetmelikte belirtilen tanıma uygun yapılan iç bahçe ve kat bahçelerinin, tabanlarının kapladığı alanların %30 emsal hesabı dahilinde değerlendirilmesi gerektiği; Yönetmelikte iç bahçelerin altının bodrum kat olarak düzenlenemeyeceğine ilişkin hüküm bulunmamakla birlikte, planda aksine bir hüküm bulunmamak ve iç bahçede yapılacak ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla, iç bahçenin altının bodrum kat olarak düzenlenebileceği; galeri boşluklarının her kat için % 30 hesabı içinde değerlendirilmesi; galeri boşluğunun altının bodrum kat olarak düzenlenmesi hususunun ruhsat eki projelere göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 3:**

**Galeri boşlukları, atrium veya iç avlu düzenlemelerinde, bu alanlarda yapılacak konsol koridorların açık çıkma olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 4'üncü 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 elemanlarını...ifade eder.." hükmü; 41'inci maddesinin birinci fıkrasında, "Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir." hükmü yer almaktadır.

41'inci maddenin 1/(b) bendinde ise yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda, açık çıkma yapımına ilişkin usul ve esaslar açıklanmış olup çıkmaların taban alanı dışında ve döşeme uzantısı olarak yapılması gerektiği, bina iç cephesinde yapılan çıkmaların açık çıkma olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığı ve çıkmaların dış cephe ile irtibatlı olması gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 4:**

**Yönetmeliğin 4. maddesinde yer alan "Kat holü" tanımından hareketle umumi binalarda tek bağımsız bölüm dahi olsa bir ortak alan varlığı kabulünün yapıldığı, bu kabulden hareketle, umumi binanın gerek 5'inci maddenin sekizinci fıkrasında sayılan gerekse 22'nci maddede emsal harici olarak değerlendirileceği belirtilen ortak alanlar kapsamında değerlendirilerek emsal harici olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunda;**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" maddesinde "Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını ifade eder." hükmü yer almakta olup, 22'nci maddenin (1) bendinde yer alan "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 kapsamında % 30 emsal hesabı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 5:**

**İmar planında 3 katlı olan bir parselde tek bağımsız bölüm tripleks yapı veya yapılar yapılması halinde asansör boşluğu bırakılıp bırakılmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin yirmi yedinci fıkrasında, "Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur." denilmekte olup Yönetmelikte tripleks yapı veya yapılarla ilgili bir istisna getirilmediğinden bu yapılarda da asansör boşluğu bırakılması zorunludur.

**SORU/CEVAP 6:**

**Yönetmeliğin 7'nci maddesinin onuncu fıkrasında, "Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez." denilmekte olduğu; ancak parselasyon planı ya da daha önce yapılmış tevhit işleminden kaynaklı olarak bir adada, diğer parsellerin tevhit edilerek farklı yollardan cephe alan sadece iki ara parselin kaldığı durumlarda da anılan madde gereği tevhit işleminin değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 7'nci maddesinin onuncu fıkrasında, "Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez." hükmü yer almakta olup, parselasyon planı sonucu oluşan ve yapı nizamı ile kullanım kararı aynı olan ara parsellerin, farklı yollardan cephe alması halinde tevhit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak ilgili idarece, Yönetmeliğin 69. maddesi hükümleri kapsamında, ifraz ve tevhide ilişkin plan kararı alınması ve Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliklerinde ifraz ve tevhit esaslarına ilişkin hüküm getirilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının, 3/7/2017 tarihinden Önceki başvurular için mi, 1/10/2017 tarihinden önceki başvurular için mi uygulanacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

Geçici 3'üncü maddenin üçüncü 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." denilmekte olup hükmün uygulanması aşamasında l/10/2017 tarihinden önceki başvuruların dikkate alınması gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 7:**

**İmar planında, "Zemin katlar bitişik yapı nizamlı, üst katlar ayrık nizam koşullarına göre yapılır." şeklinde hüküm bulunduğu belirtilerek bu alanlarda emsal verilmeyip taban alanının verildiği durumlarda, katlar alanının 21 'inci madde kapsamında "zemin kat alanı x kat sayısı olarak mı 1. normal kattan itibaren "kalan katlar x %40 (parsel alanının)" olarak mı hesaplanacağı hususunda görüş talep edilmektedir.**

4'üncü maddenin (bbbb) bendinde, " 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 alanı ifade eder." hükmü;

(pppp) bendinde, "l) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını...2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını ifade eder." hükmü;

21'inci maddenin dördüncü 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, her iki yapı nizamının aynı parselde kullanılmasının mevzuata aykırı olduğu, ayrık nizam tanımı gereği yan parsele bitişik bina yapılmasının uygun olmadığı, söz konusu plan notunun yapı nizamı tanımında belirtilen hususlar kapsamında idaresince değerlendirilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 8:**

**Tesisat katlarına ilişkin 28'inci maddenin üçüncü fıkrasında, "...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. " denildiği, yüksekliği 60.50 metrenin altında olan ve özelliği gereği tesisat katı yapılan yapılarda uygulamanın nasıl yapılacağı hususunda görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 28'inci maddesinin üçüncü fıkrası ile özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan ve 60.50 metreyi aşan binaların tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmayacağı hüküm altına alınmış olup yüksekliği 60.50 m. altındaki binaların bu hüküm kapsamında kalmadığı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 9:**

**28. maddenin 7'nci fıkrasında kat yüksekliklerinin, özelliği gereğince mimari estetik komisyon kararına göre belirlenebileceği hüküm altına alınan yapılarda (eğitim, sağlık, sanayi, sinema, tiyatro vb.) mimari estetik komisyonu kurulmaması durumunda kat yüksekliklerinin nasıl belirleneceği, estetik komisyonunun kurulması zorunlu olup olmadığı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanunun 10. maddesinin (j) fıkrasında yer verilen "İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar." hükmüne istinaden idarelerce mimari estetik komisyonu kurulması zorunlu olup, özellik arz eden yapılarda kat yüksekliklerinin anılan Yönetmelik hükmü gereğince komisyon marifetiyle belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 10:**

**Yönetmeliğin 31'inci maddesinin 1/(b) bendinde yer alan "Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur." hükmü gereğince bodrumda ortak alan düzenlenmemesi, giriş katın eklentisi olarak düzenlenmesi halinde de merdivenlerin bodrum kata indirilmesinin zorunlu olup olmadığı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 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 yer almaktadır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğin beşinci bölümünde yer alan "Merdivenler" başlıklı 31'inci madde hükmü uyarınca merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılmasının zorunlu olduğu değerlendirilmekte olup, söz konusu maddenin planlarla ya da idarelerin imar yönetmelikleriyle değiştirilebileceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 11:**

**Yönetmeliğin 54'üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, yenileme için belirlenen ". . .en çok iki kere yapılır." sınırlamasının bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan ve yapımına başlanmış yapıları da kapsayıp kapsamadığı, örneğin Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alan ve ruhsat yenilemesi yapılan yapılarda ruhsat yenileme sınırlamasının ne olacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 54'üncü maddesinin üçüncü 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 yer almakta olup, maddede yer alan sınırlamanın Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden sonra yapılacak ruhsat yenilemeleri için geçerli olacağı, dolayısıyla bu tarihten önce ruhsatı iki veya daha fazla yenilenmiş yapılarda da bu tarihten sonra ruhsatın en fazla iki kere yenilenebileceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 12:**

**Geçici 2. madde kapsamında mevcut teşekküle göre yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaların belirlenmesi uygulamalarında baz alınacak kısmi yapılaşma kabulü için herhangi bir oran belirlenmediği, adada tek bir yapı olması halinde bu yapının kısmi yapılaşma olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.**

Anılan maddede mevcut teşekkül konusunda herhangi bir oran verilmemiş olup, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerinin parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verileceği, arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmaların; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirleneceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 13:**

**Yapımına başlanmış ancak ruhsat süresi dolmuş yapılara yeniden ruhsat düzenlenirken, ilave veya tadilat ruhsatı talebi durumunda; yapımı tamamlanarak yapı kullanma izni almış yapılarda tadilat ruhsatı talebi olması durumunda ilk ruhsat alınan tarihteki mevzuata göre mi yürürlükteki mevzuata göre mi ruhsatlandırılacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesinde yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı belirtilmiştir.

Yönetmeliğin 54'üncü maddesinin ikinci 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;

On üçüncü 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 birinci 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 yer almakta olup ruhsat süresi dolan yapıların tadilat ve yeniden ruhsatlandırılmasının yürürlükteki mevzuat ve plan hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü 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." hükmüne yer verilmiştir.

06/04/2018 tarih ve 2018/04 sayılı Genelge'de, 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 sonuçlandırılabileceği belirtilmektedir.

Yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanıp ruhsat eki projesine uygun olarak inşası devam eden, ancak yasal süresi içinde tamamlanamayan, 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 düzenlenebileceği, ancak bu yapılarda ilave ve esaslı tadilat talep edilmesi halinde ise yürürlükteki mevzuata ve plana göre işlem yapılması, ancak 01/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilatlar ile Genelgedeki şartları sağlamak kaydıyla yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda yapılacak tadilatlarda yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmelik hükümlerine göre işlemlerin sonuçlandırılabileceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 14:**

**Yönetmeliğin Geçici 3. maddesinin önceki yönetmeliklerden yararlanma koşulunu, riskli yapı analizi ve kat maliklerinin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılması şartına bağladığı; ancak kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmayan malikler için yeni bir düzenleme yapılıp yapılmayacağı; kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmamış, ancak kat maliklerinin 2/3 ünden fazlası ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış parsellere ilişkin yapı ruhsatının 01.10.2017 tarihinden önceki Yönetmeliğe göre düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.**

Geçici 3'üncü maddenin üçüncü fıkrasında, 01/10/2017 tarihinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ve aynı zamanda kat maliklerinin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması halinde, bu Yönetmelikten önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre uygulama yapabileceği hükme bağlanmış olup, anılan madde hükmü, kentsel dönüşüm çalışması olmayan alanları kapsamamaktadır.

**SORU/CEVAP 15:**

**Yönetmelikte belirtilen minimum gerekli alandan daha büyük projelendirilen kapıcı dairelerinin ne kadarının emsale dahil edilmeyeceği, kapıcı dairesinin Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkra hükmü kapsamında %30 a dahil olup olmadığı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci 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;... binaların bodrum katlarında yapılan; 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." hükmüne;

44'üncü maddesinin birinci fıkrasında,

"a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'tan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır."

hükmüne yer verilmiş, ayrıca anılan maddede kapıcı dairelerinin sahip olması gereken asgari standartlar ve alanlar açıklanmıştır.

Bu kapsamda Yönetmeliğe göre hesaplanarak yapılması zorunlu tutulan ve Yönetmelikteki asgari standartları haiz kapıcı dairelerinin bodrum katta yapılması halinde yine Yönetmelikte belirtilen asgari alanlarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu, yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin asgari alanlarını aşan kısımlarının ise % 30 hesabına dahil edilmesi, ancak Yönetmeliğe göre yapılması zorunlu olmayan kapıcı dairelerinin emsale dahil edilerek projelendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 16-17:**

**Yönetmelikte bitişik nizamlı yapılara ilişkin maksimum bina derinliği ve maksimum taban alanı kat sayısı ile ilgili bir açıklık bulunmadığı, maksimum bina derinliği ve taban alanının nasıl hesaplanacağı, bitişik nizamda ve arkalı önlü yola cepheli parsellerde minimum ve maksimum bina derinliğinin ne olacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.**

5'inci maddenin altıncı 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 yer almaktadır.

Bu kapsamda, bitişik nizam parseller için TAKS ve bina derinliğine ilişkin imar planında hüküm bulunması halinde bu hükümlere göre uygulama yapılması gerektiği; aksi takdirde, bina derinliği formülüne bu Yönetmelikte yer verilmediğinden ve bitişik nizam için TAKS belirlenmediğinden, planda veya 23'üncü maddede belirtilen ön ve arka bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alanın taban alanı olarak belirlenerek uygulamaların yürütüleceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 18:**

**Ticari alanlarda, yol boyu ticari alanlar ile belediyelerince zemin kat ticari alan olarak belirlenmiş parsellerde asma katlı yapılar için yüksekliğin +5,50 m olarak belirlendiği, +5,50 metrenin maksimum değer mi minimum değer mi olduğu; maksimum kot ise, diğer normal katlardan farklı kat yükseklikleri olacağından zayıf kat oluşturacağı bu nedenle hem zayıf kat oluşmaması hem iklimlendirme sistemi, hem de daha rahat mekânlar oluşturması açısından minimum 6,50 m olarak belirlenmesinin daha uygun daha uygun olacağı ifade edilmektedir.**

Yönetmeliğin 28'inci maddenin birinci 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 kabul edilerek uygulama yapılabilir." hükmü yer almakta olup söz konusu hükümde yer alan "5.50 metre" yüksekliği planda belirlenmemişse asma katlı zemin katlarda uygulanabilecek maksimum kat yüksekliğini ifade etmekte olup, bu ölçüler planlarla ya da idarelerin çıkaracakları yönetmeliklerle değiştirilebilmektedir.

**SORU/CEVAP 19:**

**Bazı belediyelerin imar müdürlüklerinde görevli ve yetkili personelin, proje inceleme safhasında yönetmelik hükümlerine aykırı olarak çıkma, bahçe mesafelerini ihlal etmediği halde 2,00 m çıkmayı kabul etmediği, aydınlık amacıyla (U) merdiven düzenlenerek örneğin 0,80\*0,80 m bırakılan merdiven kovasının emsale dahil edildiği, Yönetmeliğin 55'inci maddesinin on dördüncü bendinde, TAKBİS ile ulaşılan belgelerin ayrıca istenmeyeceğinin hüküm altına alınmasına rağmen, belediyelerin koordinatlı ölçü krokisi, aplikasyon krokisi ve tapu kayıt suretini her seferinde istediği; benzer şekilde, Yönetmelikte açıkça istenmeyeceği belirtilmiş olmasına karşın, borcu yoktur yazısının ısrarla istenildiği, ayrıca Yönetmelikte olmamasına karşın belediyelerin "ön onay" adı altında ruhsat başvurusundan önce projelerin kontrolünü yaptığı ancak ruhsat başvurusunda bu durumda projenin iki kez inceleme sürecine girdiğinden zaman kaybı yaşanmasına neden olunduğu belirtilerek bu konularda belediyelerin uyarılması gerektiği ifade edilmektedir.**

İdarelere yönelik şikâyetlerin 3152 sayılı İçişleri Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun uyarınca İçişleri Bakanlığına iletilebileceği hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**14/06/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*14.06.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.57241

**Konu: Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı, merdiven, mevcut teşekkül, çatı)**

(000093398-28949)

İlgi: 14.03.2018 tarihli ve 21 sayılı yazınız. İlgi yazınız ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hakkında tereddüde düşülen konulara ilişkin uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

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

**SORU/CEVAP 1:**

**Yönetmeliğin 69/2 nci maddesi uyarınca ilgili idarelerce çıkarılacak olan yönetmeliklerde değiştirilebilen maddelerin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri tarafından alınacak meclis kararları ile değiştirilip değiştirilemeyeceği hususunda,**

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.

Yönetmelikte açıkça idarenin yetkisine bırakılan konularla sınırlı olmak kaydıyla ilçe belediyelerinin 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 ilçe belediyelerince imar planı ve plan notlarına hüküm getirilebileceği ancak yönetmelikte açıkça tanınan yetkileri dışında meclis kararı alınamayacağı, imar yönetmeliğinin ise büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri tarafından hazırlanabileceği,

**SORU/CEVAP 2:**

**Yönetmeliğin 4/1- ı maddesinde yer alan balkon tanımına göre bağımsız birim içerisindeki hol ve antre gibi bölümlerden ulaşarak balkon yapılıp yapılamayacağı hususunda,**

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.

Madde ile balkonun oda ve/veya mutfak piyesine bağlı olması kuralı getirildiğinden hol ve antre gibi bölümlerden ulaşılan balkon yapılmasının mümkün olmadığı,

**SORU/CEVAP 3:**

**Yönetmeliğin 4/1-v maddesinde yer alan eklenti net alanı tanımında yer alan "...içeriden bağlantısı bulunmayan..." ibaresinin eklenti tanımına eklenerek "Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, içeriden bağlantısı bulunmayan ve doğrudan doğruya o bölüme ait olan..." şeklinde mi değerlendirileceği ile eklentilere ortak alandan geçiş verilip verilemeyeceği hususunda,**

Anılan maddede eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yer,

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 alan,

Eklenti net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içeriden 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 tanımlanmıştır.

Dolayısıyla, eklentinin, bağımsız bölümün dışında, ait olduğu bağımsız bölümün içinden bağlantısı bulunmayan, aynı katta veya farklı katta bulunan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olacak şekilde yapılması gerektiği ve eklentilere ortak merdivenden ulaşım sağlanabileceği,

**SORU/CEVAP 4:**

**Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan "...bahçe alanının % 20'sini geçmeyen..." kısmındaki "bahçe alanı" tanımının nasıl yapılacağı hususunda,**

Yönetmeliğin 4/1 inci maddesinin (bbbb) bendinde "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” olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan bahçe alanının yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan dış konturları haricindeki ön, yan ve arka bahçe alanlarının toplamı olduğu,

**SORU/CEVAP 5:**

**Yönetmeliğin 36/4 üncü maddesi "Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak... bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde yerleştirilebilir." hükmüne istinaden bahçede yapılan su depolarının taban alanına dahil olup olmadığı,**

Yönetmeliğin 4/1(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” olarak tanımlanmış,

23 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında "Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir..." hükmüne yer verilmiş,

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasında ise taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar açıklanmıştır.

Bu kapsamda, su depolarının tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak yan ve arka bahçe mesafeleri içinde yapılabileceği ve taban alanına dahil olmayacağı,tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde bahçe mesafeleri içinde su deposu yapılamayacağı, bahçe mesafelerine taşmamak kaydıyla tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak su depolarının ise taban alanına dahil olduğu,

**SORU/CEVAP 6:**

**Yönetmeliğin 22/1-1 maddesinde yer alan "... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi... katlar alanına dahil edilmez." ifadesi uyarınca müstakil konutlar ve bağımsız birim içerisinde yer alan merdivenler için emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda,**

Yönetmeliğinin 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; ... binaların bodrum katlarında yapılan; … merdivenlerin...ilgili mevzuat, standart ya da bu yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının .. bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinde 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde (l) bendinde ... kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin katlar alanına dahil edilmeyeceği, hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla binaların bodrum katlarında yapılan; merdiven evinin 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 dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) yapılan merdiven evinin % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bağımsız bölüm içindeki veya tek bağımsız bölümlü konutlardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 7:**

**Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde yer alan piyesler dışında kalan 'kiler' 'sandık odası' 'hobi odası' vb. piyesler için minimum/maksimum ölçü ve alanların olup olmadığı ile bu piyeslerin havalandırma ve ışık alma şartlarının neler olduğu hususunda,**

Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen konutta bulunması gerekli asgari sayı ve ölçülerdeki piyeslerin yapılmış olması koşulu ile hizmetin gerektireceği yeterli ölçü ve diğer şartların sağlanması ve standartlara uygun olması halinde anılan fıkrada belirtilen piyesler dışında başkaca piyes veya mekanların yapılabileceği, bu piyes veya mekanların havalandırma ve ışık alma şartlarının ise hizmetin niteliğine göre ruhsat eki proje kapsamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 8:**

**Asansör ve merdivenin arasında kalan ve merdiven evine dahil olan kat sahanlığının bina giriş koridoruna dahil olup olmadığı,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (m) bendinde bina giriş holü, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol, (ccc) bendinde merdiven evi, merdivenin ara ve sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim, olarak tanımlanmış olup, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu,bina giriş holüne dahil edilemeyeceği,

**SORU/CEVAP 9:**

**Yangın merdivenlerinin de ortak merdiven olduğu ifade edilerek söz konusu merdivenlerin genişliğinin Yönetmeliğin 31/1-a hükmü uyarınca konut harici yapılarda 1.50 metreden düşük olup olamayacağı,**

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin 1 inci 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,... az olamaz..." hükmü yer almakta olup,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (gg) bendinde ortak merdiven, birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren ve kaçış merdiveni olarak da kullanılabilen bina merdiveni, olarak tanımlanmıştır.

Bu itibarla, Yönetmeliğin 31/1-a maddesindeki ortak merdivenin bina normal merdiveni olduğu, maddenin yangın merdivenlerini kapsamadığı, dolayısıyla bina normal merdiveninin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere konut dışı yapılarda 1.50 metreden az olamayacağı, yangın merdivenlerinin genişliğinin ise Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 10:**

**Yönetmeliğin 31/2-a maddesinde yer alan basamak yüksekliklerinin bağımsız bölüm içindeki merdivenler ile asansör yapma zorunluluğu olmayan üç katlı binalarda uygulanma şeklinin nasıl olacağı,**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 27 nci fıkrasında kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmasının, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisinin zorunlu olduğu,

31 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (a) bendinde asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.15 metreden fazla olamayacağı,

3 üncü fıkrasında binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartların aranmayacağı,

34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorunda olduğu, hüküm altına alınmıştır,

Bu kapsamda, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdiven basamak yüksekliklerinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenler hariç herhangi bir istisnaya yer verilmediğinden anılan maddede yer alan ölçülere göre işlem yapılması gerektiği,

Yönetmelik gereği asansör yeri bırakılması zorunlu olan ancak tesis edilmeyen binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metre olarak uygulanacağı,

**SORU/CEVAP 11:**

**Meclis kararları ile TSE standartlarına uygun olarak yapılan bacalar için ek olarak " Taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla kalorifer tesisatına ait duman ve kirli hava bacalarının taşıyıcı sistemle arasında en az 20 cm boşluk bırakılmalı ve bu boşluk tuğla, bims veya yalıtım malzemeleriyle doldurulmalı" şeklinde değişiklik yapılıp yapılamayacağı,**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 20 nci fıkrasında yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulacağı,

21 inci fıkrasında hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanmasının zorunlu olduğu,

33 üncü maddesinin 4 üncü fıkrasında bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılmasının zorunlu olduğu,

14 üncü fıkrasında kalorifer daireleri ve bacaları ile ısıtma ve buhar tesislerinin, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenleneceği,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 58 inci maddesinin 1 inci fıkrasında baca tesisatının, ilgili Türk Standartlarındaki esaslara uygun olmasının şart olduğu,

3 üncü fıkrasında kazana ait baca duvarlarının 500 °C sıcaklığa dayanıklı olan malzemeden yapılacağı ve yapılmasında delikli tuğla ve briket kullanılamayacağı,

4 üncü fıkrasında sıcak baca gazlarının yaladığı baca iç yüzeylerinin sıvanmaması hâlinde, projelendirmede en uygun derzlendirme biçiminin seçimi gibi tedbirler alınacağı, baca duvarlarının dış yüzeylerinin uygun şekilde sıvanacağı, hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan bacalar hakkında afet, deprem, yangın, enerji verimliliği, yapı malzemeleri, ısı ve su yalıtımına ilişkin mevzuata aykırı olmamak kaydıyla; ilçe belediyelerince uygulama imar planlarıyla veya büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince hazırlanacak Yönetmeliklerle değişiklik yapılabileceği, ilçe belediyesince meclis kararı alınamayacağı,

Anılan hükümler gereği bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması ve baca duvarlarına ilişkin tedbirlerin (500 °C sıcaklığa dayanıklı, derzlendirme, sıvama) alınması gerekmekle birlikte taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla taşıyıcı sistemle baca arasında boşluk bırakılarak bu boşluğun tuğla, bims veya yalıtım malzemeleriyle doldurulması hususunun projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 12-13-14-15:**

**Yönetmeliğin 40/4 üncü maddesi ile çatı tiplerinin mi kesinleştirildiği yoksa bu çatı tiplerinin kurulacağı varsayılarak mahya yüksekliği belirlendikten sonra, mahya yüksekliğini aşmayacak şekilde istenilen farklı tiplerde çatı tasarlanıp tasarlanamayacağı, çatı örtüsü düzlemlerinin tasarlanan çatılara göre mi olacağı, güvercinliğin çatı düzleminin bir parçası mı olduğu, güvercinlik saçağının altında oluşan duvarın 5 inci fıkradaki 0,60 metre kısıtlamasına dahil olup olmadığı,**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 15 inci fıkrasında ilgili idarelerin imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkili olduğu,

40 ıncı maddesinin 1 inci fıkrasında çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olmasının şart olduğu,

2 nci fıkrasında çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği,

3 üncü fıkrasında çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanacağı, çatıların parapet üzerine oturtulamayacağı,

4 üncü fıkrasında mahya yüksekliğinin 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 belirleneceği,

5 inci fıkrasında merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarlarının dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabileceği, 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 verilebileceği, asansörlü binalarda TSE standartlarına göre asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verileceği, hüküm altına alınmıştır.

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;

4 üncü fıkrada ayrık, ikili blok ve iki taraftan bitişik binalarda kurulacağı varsayılan çatı şekillerine göre 5 metreyi geçmemek üzere mahya yüksekliğinin nasıl belirleneceğinin tarif edildiği, mahya yüksekliği belirlendikten sonra çatıya ilişkin hususlarda öncelikle civardaki cadde ve sokakların mimari karakteri, binanın nitelik ve ihtiyacına göre idaresince değerlendirilme yapılması gerektiği, Yönetmelikte güvercinlik tanımı bulunmamakla olup, çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde ilgili idaresince karar verilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 16-17-18:**

**Bitişik nizam yapı adası içerisinde yapıldığı dönemin mevzuatına uygun sadece bir adet mevcut teşekkül olması durumunda, arka bahçe mesafesi içinde açık veya kapalı çıkma yapılıp yapılamayacağı, ayrık nizam yapı adasında, tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma uygulamasının nasıl olacağı,**

Mevcut teşekküle ilişkin ilçe meclis kararı ile "Teşekkül olarak gösterilen yapıların 4708 sayılı yapı denetim kanununa uygun olarak (2001 ve sonrası) yapılaşmış olması şartına bakılmasına, ayrıca teşekkülle çıkma yapılacak yan bahçenin bitişik komşu tarafına, arka bahçe için ise sağ-sol bitişiğindeki parselin arka bahçesine ve arka bahçesine komşu olan parselin arka bahçesindeki çıkmalara bakılarak teşekkülün değerlendirilmesi" şeklinde değişiklik yapılıp yapılamayacağı hususunda,

Yönetmeliğin geçici 2 nci maddesi birinci fıkrasında “ 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 bitişiğindeki 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.

Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla,Yönetmeliğin geçici 2 nci maddesi kapsamında kalan bir parselin; yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerinin parselin sağında ve solunda bulunan parselde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafelerine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara göre ayrı ayrı belirlenmesi (parselin sağ tarafındaki bahçe mesafesi için sağ komşu parselinde mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne, sol tarafındaki bahçe mesafesi içinse sol komşu parselindeki mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne), teşekkül olmayan cephede ise yürürlükteki plan ve Yönetmeliğe uyulması gerektiği, arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmaların ise bitişik nizam yapı adalarında öncelikli olarak varsa bitişiğindeki parsellerde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara, ayrık nizam yapı adalarında bitişiğindeki komşu parsellerde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara göre belirlenmesi gerekmekle birlikte, madde hükmündeki uygulamalarda ilgili idaresinin yetkili olduğu,

Anılan maddede geçen "mevcut teşekkül" ifadesi ile yapıldığı tarihteki plan ve mevzuata uygun yapı ruhsatı alınıp ruhsat eki projelerine göre inşası devam eden ya da tamamlanan yapılar kastedilmekte olup, mevcut teşekkülün bu kapsamda değerlendirilmesi ve 1 inci sorunun cevabında izah edildiği üzere belediye meclis kararı ile Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerden olan Geçici 2 nci maddeye ilişkin hüküm getirilemeyeceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

​

**13/06/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*13.06.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.82645

**Konu: Görüş(Merdiven ölçüsü hk.) (000093398-39668)**

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

İlgi : 08.03.2018 tarihli ve 307 sayılı yazınız.

**İlgi yazı ile zemin katında günlük ticarete izni verilen bölgede zemin ve bodrum katında depo ve ticari, üst katında konut kullanımı olan bir yapıda konut kullanımının 1. kata çıkan merdiven ölçüsünün ne olması gerektiği hususunda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinin 1 nolu alt bendinde ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin 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 oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlamak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetlerin verilebileceği,

(ğ) bendinde karma kullanım alanlarında 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 aranacağı, her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesinin, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesinin esas olduğu,

31 inci maddesinin 5 inci fıkrasında karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesinin zorunlu olduğu, bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmeyeceği,

31 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ortak merdiven kolu ve sahanlık genişliklerinin 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 merdivenlerin ise 1.00 metreden az olamayacağı, çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulacağı, hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat veya bodrum kat ya da birinci katlarında Yönetmeliğin 19/1-(f-1) maddesi kapsamında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret yapılması halinde söz konusu kullanımların binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyeceği, karma kullanımlarda ise her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunluluğu getirildiğinden merdiven kolu genişliğinin merdiven evinin hangi kullanıma hizmet ettiğine göre değerlendirme yapılarak belirlenmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

**​**

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**04/06/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*04.06.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.6844

**Konu: Görüş (Merdiven-Emsal-Taban Alanı)**

000093398/37878

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

İlgi : 01/11/2017 tarihli ve 04-17-1504 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 emsal hesabı konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

**SORU/CEVAP 1:**

**Yapı yüksekliği 21.50 m.'nin altındaki yapılarda düzenlenen ana merdivenin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yangın merdiveni şartlarını sağlaması durumunda toplam emsale esas alanın % 30'unu aşmayacak alanların içine dahil edilmeksizin emsalden ve taban alanından düşülüp düşülmeyeceği 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. 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 msi... 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 fikrasında 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 dahil 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 korunumlu olması zorunluluğu getirilmeyen normal merdivenin korunumlu yapılması durumunda da; taban alanına dahil olması gerektiği, bodrum katlarda yer alan merdivenin asgari ölçülerdeki alanının “% 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, bodrum kattaki merdivenin asgari ölçüleri aşan kısmının ve bodrum katlar dışındaki merdivenin parselin emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 2:**

**30.50 m.'yi aşan konutlarda iki korunumlu yangın merdivenine ihtiyaç duyulduğundan iki yangın merdiveni ve güvenlik hollerinin taban alanı ve emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;**

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48 inci maddesinin 5 inci fıkrasının (c) bendinde "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 merdivenine ulaşılıyor ise binanın genel merdiveninin korunumlu olması gerekli değildir." hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası kapsamında yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda yapılan yangın güvenlik holünün 6 m² si ile iki korunumlu yangın merdiveninin % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu,

Anılan Yönetmeliğin 20 nci maddesi uyarınca iki yangın merdiveninin ve bu merdivenlerin birinde yapılan yangın güvenlik holünün asgari ölçülerdeki alanının taban alanına dahil edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 3:**

**Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan ortak alan niteliğindeki mekanların emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği, açığa çıkan kısımlarının veya tamamen gömülü kısımlarının duvarlarının emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası uyarınca, binaların bodrum katlarında bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanların % 30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci madde uyarınca 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 depoların parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu, maddede belirtilen koşullardan fazla yapılan kısımlarının emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

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.

**SORU/CEVAP 4:**

**Bodrum katı olmayan yapılarda; sığınak, otopark, mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesi, otopark vb. zorunlu olarak tesis edilmesi gereken ortak alanların zemin kat veya normal katlarda yapılıp yapılamayacağı, bu durumda bu alanların emsal hesabında nasıl değerlendirileceği hususunda;**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası uyarınca binaların bodrum katlarında yapılan;

Zorunlu otopark alanlarının 2 katı; sığınak, 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; ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları % 30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Yönetmeliğin 22 nci maddesi uyarınca ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat; bina için gerekli minimum sığınak alanı, otopark alanları; 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 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dahil edilmez.

Bu kapsamda bodrum katı olmayan yapılarda diğer katlarda yapılan; ortak alan mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesinin parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu, bina için gerekli minimum sığınak alanının % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi, minimum sığınak alanından fazlasının emsale dahil edilmesi gerektiği,

Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan otoparkların ise % 30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

**SORU/CEVAP 5:**

**Bahçe ve istinat duvarlarının emsale dahil olup olmadığı hususunda;**

Bakanlığımızın 06/04/2018 tarihli ve 62209 sayılı ve 2018/04 nolu Genelgesinde belirtildiği üzere katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 6:**

**Tek bağımsız bölümlü müstakil binaların teras çatıya çıkan merdivenin, yapının teras çatısının ve açık yüzme havuzunun emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;**

5 inci maddenin 8 inci fıkrasında son katın üzerindeki ortak alan teras çatıların % 30 hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu açıklanmıştır.

20 nci maddenin 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,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde; taban alanına dâhil edilmeyen kullanımların, (l) bendinde kat bahçe ve teraslarının, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği açıklanmıştır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde; bahçe alanının % 20'sini geçmeyen açık yüzme havuzlarının, müstakil binanın teras çatısının ve çatıya çıkan merdiveninin 22 nci maddede belirtilen diğer kullanımlar ile birlikte % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 7:**

**lşıklıkların ve havalandırma bacalarının, asansör kuyusu ve merdivenlerin asgari ölçülerinin dışında kalan alanlarının emsale mi dahil edileceği, % 30 hesabı içerisinde mi değerlendirileceği 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, bodrum katlar dışında asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıkların asgari ölçülerdeki alanlarının % 30 emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, asgari ölçüleri aşan kısımlarının emsale dahil olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**31/05/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*31.05.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.53052

**Konu: Görüş (Asansör, müştemilat, TAKS)**

(000093398/39908,39925,39949)

**TMMOB MİMARLARODASI İZMİR ŞUBESİNE**

İlgi : a)06/11/2017 tarih ve 04-17-1516 sayılı yazınız.

b) 06/11/2017 tarih ve 04-17-1528 sayılı yazınız.

c) 06/11/2017 tarih ve 04-17-1533 sayılı yazınız.

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

**SORU/CEVAP 1:**

**Yönetmeliğin 5. maddesinin 27. fıkrasından bahisle imar planında kat adedi 2 olan ve arazinin eğimi dolayısıyla 2 adet iskan edilemeyen bodrum katı çıkan yapılarda asansör tesis edilip edilmeyeceği hususunda;**

Yönetmeliğin 5. maddesinin 27. fıkrasında, "Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur." hükmü,

34. maddesinin 1. fıkrasında, "Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalardaasansör 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." hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, iskan edilen bodrum katlar da dahil kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesis edilmesi, bodrum katın iskan edilen kat olmaması halinde ise plana göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 2:**

**3 katlı ve tek bağımsız bölümlü konutlarda asansör boşluğu bırakılmasının zorunlu olup olmadığı hususunda;**

Yönetmeliğin 34. maddesinin 1. fıkrasında "Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır..." hükmü,

2. fıkrasında "TSE standartlarının bu fıkrada 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 idaresi yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan tek bağımsız bölümlü müstakil konut binasında asansör yeri bırakılması gerekmekte olup, bırakılacak asansör yerinin ölçüsüne ilişkin TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresinin yetkili olduğu,

**SORU/CEVAP 3:**

**Yönetmeliğin 3 katlı binalarda asansör yeri, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesisi zorunluluğu hükmüne göre kat adedinde projesinin mi yoksa imar planının mı baz alınacağı hususunda;**

Yönetmeliğin 25. maddesinin 1. 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 yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz." hükmü,

3. fıkrasında "Eksik katlı binalara uygulama imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temelve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur." hükmü

4. fıkrasında "Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez." hükmü,

34. maddesinin 1. fıkrasında "Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır..." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda asansörlere ilişkin uygulamalarda kat adedinin belirlenmesinde imar planının baz alınması gerekmekle birlikte Yönetmeliğe göre eksik katlı yapı yapıldığı durumlarda bahçe mesafelerinin planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olması kaydıyla asansörün yapılan kat esas alınarak belirlenebileceği ancak bu yapılarda ilave kat yapılmak istenmesi halinde asansörün yürürlükteki plan ve Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılmasının zorunlu olduğu, her durumda iskan edilen bodrum katlarla birlikte kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesis edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 4:**

**Asansör ihtiyacı ile ilgili hesapların nasıl yapılacağı, kaç kat ve/veya bağımsız bölüm sonrası ikinci asansör ihtiyacının başladığı hususunda,**

Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasının (aaaaa) bendinde Yüksek yapı; bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binalar olarak tanımlanmış,

34. maddesinin 4. 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 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.

Yönetmelikte geçen "yüksek katlı yapı", "yüksek katlı bina", "yüksek bina" ifadelerinden Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (aaaaa) bendinde yer alan "yüksek yapı" tanımının anlaşılması gerektiği, dolayısıyla bina yüksekliğinin 21.50 metreden veya yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda 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,

**SORU/CEVAP 5:**

**Yönetmeliğin 34. maddesinin 2. fıkrasında kabin ölçüleri belirtilip kuyu ölçüsü belirtilmediği için farklı uygulamalara mahal vermemek üzere TSE ve Bakanlık işbirliği ile asansör kuyu ölçülerine birkaç alternatif standart getirilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda,**

Yönetmelikte asansör kuyu ölçülerine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, asansör kuyu ölçülerinin asansör kabininin kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması, kuyu duvarlarının ise Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olması gerektiği,

**SORU/CEVAP 6:**

**Yönetmeliğin 52. maddesinde müştemilat tanımında belirtilen “çamaşırhane vb. hizmetler'in hangi kullanıma haiz yapı tiplerinde uygulanabileceği, müştemilatın m2 sınırlamasının olup olmadığı hususunda;**

Yönetmeliğin 52. maddesinin 3. fıkrasında "Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

...

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

Yönetmelikte çamaşırhane ve benzeri hizmetlerin hangi yapılarda yapılacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, bu alanların yapının fonksiyonu ve hizmetin gerekliliğine uygun olarak ve anılan maddede belirtilen şartları sağlamak koşuluyla yapılabileceği,

3194 sayılı İmar Kanununun 36. maddesi ile Yönetmeliğin 44. maddesinde kapıcı dairelerinin m2 ölçüleri, Yönetmeliğin 27. maddesinde ise odunluk, kömürlük ve depolama yerinin m2 ölçüleri belirtilmiş ancak çamaşırhane için herhangi bir m2 sınırlaması getirilmemiş olmakla birlikte dar kenarı 4 m. den ve yüksekliği 2.50 m. den fazla olmamak kaydıyla hizmetin gerektirdiği ölçüde ve varsa standartlara uygun olarak yapılması gerektiği,

**SORU/CEVAP 7:**

**İki katlı tek bağımsız bölümlü (dubleks) binalarda su deposu ve hidrofor yapılmasının zorunlu olup olmadığı hususunda;**

Yönetmeliğin 36. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Bu Yönetmelikte belirtilen,

...

c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m3'ten,

…

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur." hükmü ile 3. fıkrasında yer alan "Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibariyle cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur." hükmü kapsamında tek bağımsız bölümlü müstakil konutlarda 3 m3 ten az olmamak üzere su deposunun bulundurulması ve su deposunun bulunduğu kat itibariyle cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması gerektiği,

**SORU/CEVAP 8:**

**Kapıcı dairesinin zorunlu olmadığı yapılarda da kapıcı dairesi yapılıp yapılamayacağı, yapılabiliyorsa brüt alanı konusunda bir sınır olup olmadığı ile emsal hesabının nasıl yapılacağı hususlarında,**

3194 sayılı İmar Kanununun 36. maddesinin 2. fıkrasında "Kapıcı dairelerinin ana bina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebileceği” hüküm altına alınmış,

Yönetmeliğin 44. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde kapıcı dairesi yapılması zorunlu olan binalar açıklanmış, 2. fıkrasının (ç) ve (d) bentlerinde de bina içinde düzenlenen kapıcı dairelerinin en az brüt 50 m2, bina dışında tertiplenen kapıcı dairelerinin de en fazla brüt 40 m2 olmak zorunda olduğu,

Ayrıca Yönetmeliğin 5. maddesinin 8. fıkrasının (b) bendinde binaların bodrum katlarında yapılan ilgili mevzuat standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlı kapıcı dairelerinin emsal harici olduğu, 22. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde bodrum kat haricinde yapılan bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesinin % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda Yönetmeliğin 44. maddesinde belirtilen kapıcı dairesi zorunlu olan binalar dışındaki binalarda da kapıcı dairesi tesis edilebileceği, kapıcı dairesinin bina içinde brüt alanı en az 50 m2 olmak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabileceği ancak bina dışında çözümlenmesi halinde brüt alanının en fazla 40 m2 olabileceği, her iki durumda da kapıcı dairesinin tümünün emsale dahil edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 9:**

**Ön, yan ve arka bahçelerde yapılabilen süs havuzlarının maksimum en, boy ve derinlik ölçülerinin ne olduğu hususunda;**

Yönetmelikte süs havuzlarının ölçülerine ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiş olup, varsa standartlara uygun olarak yapılmaları gerektiği,

**SORU/CEVAP 10:**



Şekil. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 04-17-1533 sayılı yazı ve eki.

**Taban alanı hesabı yapılırken kitle hareketleri, kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin nasıl değerlendirileceği, en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alan denildiğinden resimdeki gibi yapılaşmaya dahil olmayan bu alanın taban alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;**

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (bbbb) bendinde yer alan "taban alanı; bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan", (cccc) bendinde yer alan "taban alanı kat sayısı (TAKS); taban alanının imar parseli alanına oranı (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.) tanım uyarınca taban alanı yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde Yönetmeliğin 20. maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan alanlar çıktıktan sonra kapladığı alan olup, yapıdaki kitle hareketleri ile kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin taban alanına dahil olup olmadığı hususunun anılan tanımlar kapsamında projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

Yönetmeliğin 20. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "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." hükmün etrafı açık bırakılmak ve kolonlar üzerine inşa edilmek suretiyle tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde herhangi bir kullanıma yer verilmeyen yapılarda uygulanması gerekli bir hüküm olduğu,

**SORU/CEVAP 11:**

**Taban alanından düşülecek minimum asansör ölçüsünün ne olduğu hususunda;**

Yönetmeliğin 20. maddesinin 8.fıkrasının (e) bendinde yer alan "asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların taban alanına dahil edilmeyeceği” hükmünde ifade edilen asgari asansör ölçülerinin ilgili mevzuatında, standardında ya da bu Yönetmelikte belirtilen yapılması zorunlu minimum ölçüler olduğu,

**SORU/CEVAP 12:**

**Müştemilatın taban alanına dahil olup olmadığı hususunda;**

Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (bbbb) bendinde 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 olarak tanımlanmış olup, 20. maddesinin 8. fıkrasında sayılan taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar dışında müştemilatların taban alanına dahil edilmesi gerektiğinin açık olduğu,

**SORU/CEVAP 13-14:**

**Binaya bitişik olarak yapılan kapalı otopark ile müstakil konutlarda yapılan merdivenin taban alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;**

Yönetmeliğin 20. maddesinin 8. fıkrasında açık otoparklar ile 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 alınmıştır.

Bu kapsamda binaya bitişik ya da ayrık olup olmadığına bakılmaksızın kapalı otoparklar ile müstakil konutlardaki normal merdivenin taban alanına dahil olduğu,

**SORU/CEVAP 15:**

**Bitişik nizam yapı adalarında TAKS değeri olup olmadığı, ada bazındaki yapılaşmalara göre mi devam edileceği, kentsel dönüşüme girmesi durumunda yıkılmadan önceki kitlesinin korunmasının gerekip gerekmeyeceği hususunda;**

Yönetmelikte bitişik nizam parsellere yönelik TAKS belirlenmemiş olup, bitişik nizam parseller için TAKS, bahçe mesafesi ve bina derinliği hususlarında imar planında hüküm bulunması halinde bu hükümlere göre uygulama yapılması, imar planında hüküm bulunması halinde ise planla veya Yönetmelikle belirlenen ön ve arka bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alanın taban alanı olarak değerlendirileceği,

Kentsel dönüşüme giren parsellerde yıkılmadan önceki kitlenin korunup korunmayacağının ise ilgili idaresince imar planı ile belirlenebilecek bir durum olduğu hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**09/05/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*09/05/2018*

Sayı :17576483-622.02-E.18202

**Konu :Görüş (asma kat, müştemilat, çatı piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi, çıkma, peyzaj projeleri)**

**DULKADİROĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

KAHRAMANMARAŞ

İlgi :a) 08.01.2018 tarihli ve $7529974-367 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 2:**

**Yönetmeliğin 4/1-ı maddesinde yer alan balkon tanımından iş yerlerinde balkon yapılamayacağı sonucunun mu çıkarılacağı yoksa iş yerinde 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 suistimal 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 iş yerlerinde balkon yapılamayacağı şeklinde bir çıkarım yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 3:**

**Yönetmeliğin 4-1/hhh maddesinde yer alan müştemilat tanımında geçen "genellikle" ifadesi ile belirtilen katların hangileri olduğu, talep edildiği takdirde müştemilatın bütün katlarda yapılıp yapılamayacağı, hangi durumlarda başka katlarda düzenlenebileceği,**

Anılan maddede müştemilat, genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânlar olarak tanımlanmış, Yönetmeliğin 52 inci maddesinde de binaların müştemilat kısımlarının, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertipleneceği, müştemilat binalarının kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğu, maksadı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmış olup, her iki maddenin birlikte değerlendirilmesi neticesinde müştemilatların öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği, diğer katlarda yapılmasının söz konusu olmadığı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 4:**

**Yönetmeliğin 4/1-ttt 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 yüksekliği şeklinde tanımlanmış; 4/1-r maddesinde çatı piyesi, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu 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.

**SORU/CEVAP 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 kullanılamıyor olsa da % 30 hesabının bu emsal üzerinden yapılması gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 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 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 8:**

**Yönetmeliğin 5/8-ç maddesinde yer alan “Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m2'si, konut dışı yapılarda 300 m2’si.” ifadesinde karma kullanımlarda hangi büyüklüğün kullanılacağının açık olmadığı ve bloklu yapılaşmalarda bütün bloklar için mi yoksa her blok için ayrı ayrı mı mescit ve müştemilat yapılabileceği,**

Yönetmeliğin 5/8-ç maddesi uyarınca binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 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.

**SORU/CEVAP 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 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.

**SORU/CEVAP 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 müştemilatların kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğundan, gerek müştemilat tanımı gerekse Yönetmeliğin 52 nci madde hükmü uyarınca kapıcı dairesinin öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 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.**

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.

**SORU/CEVAP 12:**

**Yönetmeliğin 22-k maddesi ile depo amaçlı eklentiler için bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan şeklinde 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 âit 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.

**SORU/CEVAP 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 1 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 çeşnili 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.

**SORU/CEVAP 14:**

**Yönetmeliğin kotlandırmaya 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 yapılıp 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 siluetinin 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 kademenin 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 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 olmadığı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 15:**

**Yönetmeliğin 22/d maddesi uyarınca zemin katı iş yeri olarak düzenlenen bir yapıda zemin katı tamamlayan asma katın iş yeri 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.

**SORU/CEVAP 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,**

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 içierisinde 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.

**SORU/CEVAP 17:**

**Yönetmeliğin 22/a maddesine istinaden istinat duvarlarının yanal 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.

**SORU/CEVAP 18:**

**Yönetmeliğin 57/15 inci maddesi uyarınca ilgili idare yönetmeliklerinde açıkça belirtilmeyen yerlerde peyzaj projelerinin kaç metrekare olan yerlerde zorunlu olduğu, ruhsat vermeye yetkili idarelerde peyzaj mimari olmadığı durumda pevzaj projesinin onayını yapacak olan teknik personelin hangi meslek grubundan olabileceği, yoksa bu projelerin onayı için peyzaj mimarı 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 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.

**02/05/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*02.05.2018*

Sayı:11968226-045.01-E.44217

**Konu: Görüş (Gömme Balkon- Zemin Terası- İç Bahçe- İstinat Duvarı- Asma Kat- Şönt Baca- Çatı- Esaslı Tadilat)**

Dosya : 000093398-41223

**TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İZMİR

İlgi: Genel Müdürlüğümüz kayıtlarına 21.11.2017 tarih ve 412230 sayı ile giren 19.10.2017 tarihli ve 30597936-121.02-E.18578/18005 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.

**SORU/CEVAP 1-2:**

**Ön bahçesiz bitişik nizam parsellerde normal katlarda kolon ve kirişlerle sınırlanan cephe hattı içerisinde gömme balkon yapılıp yapılamayacağı, yapılabiliyorsa emsal hesabının nasıl olacağı ile ön bahçeli nizamlarda bir kısmı çıkma niteliği taşıyıp bir kısmı kolon ve kirişlerle sınırlanan cephe hattı içerisine kalan balkonlarda emsal hesabının nasıl olacağı hususlarında,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde, 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 şeklinde tanımlanmış, 41 inci maddesinde çıkma koşulları açıklanmış,

5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30' unu aşamayacağı",

22 nci maddesinin birinci fıkrasında, ”5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde ... balkonların katlar alanına dahil edilmeyeceği" hükümlerine yer verilmiştir.

Balkonlarla ilgili olarak çıkma koşullarını sağlamak ifadesinden; yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) metre taşmak, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak, tabii veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az (2.40) m. olmak ifadesinin anlaşılması gerektiği, dolayısıyla bir kısmı kolon hattının içerisinde veya bir kısmı konsol bir kısmı kolon hattının içerisinde yapılan en az bir cephesi açık alanların yönetmelikte yer verilen balkon vasıflarını da taşımak kaydıyla balkon olarak değerlendirilerek % 30 emsal hesabına dahil olduğu,

Bununla birlikte Yönetmeliğin 41/1-b(1) maddesinde yer alan, "Açık çıkmalar, parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir." hükmü kapsamında ön bahçesiz bitişik nizam parsellerde parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla bina cephe hattının içinde gömme balkon yapılabileceği,

**SORU/CEVAP 3:**

**Bodrum katı olmayan yapılarda yapılan sığınak, mescit, hidrofor ve su deposu, tesisat odası, kazan dairesi, otopark vb. zorunlu tesis edilmesi gereken ortak alanların emsal hesaplarının nasıl yapılacağı ile bu mekanların zemin ya da normal katta yapılıp yapılamayacağı hususlarında;**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci 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 otoparklar, ... ile binaların bodrum katlarında yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı, sığınak, .. 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, .... ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m2'si, 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 alanların, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu",

22 nci maddesinin birinci fıkrasında, “5'inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat, bina için gerekli minimum sığınak alanı,otopark alanları ile 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 bölümlerinin katlar alanına dâhil edilmeyeceği” hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda bodrum katı olmayan yapılarda yapılan, bina için gerekli minimum sığınak alanının % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, minimum alanı aşan kısımlarının emsale dahil olduğu, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat, bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, yakıt ve su depoları, hidrofor ile kapalı otoparkların % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği,

Bu mekanların hangi katta yapılacağına ilişkin olarak ise;

Mescitlere ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı,

Sığınak Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin birinci fıkrası (a) bendi ile 6 ncı maddesinin birinci fıkrası (b) bendi uyarınca özel veya kamuya ait serpinti sığınaklarının binaların öncelikle en alt bodrum katlarında ya da toprağa oturan kısımlarında veya bina içinde yapılamıyorsa uygulama imar planı ya da planda hüküm yoksa yönetmelikle belirlenen yapı yaklaşma mesafesine aykırı olmamak kaydıyla bahçelerinde, yer üstünde veya tamamen veya kısmen yer altında yapılabileceği, ancak tamamen toprağın altında kalmak koşuluyla yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri içinde de yapılabileceği,

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 1 inci maddesinin birinci fıkrası (a) bendi uyarınca otopark ihtiyacının tamamen veya kısmen parselinde veya bodrum veya zemin katında karşılanabileceği,

(c) bendi uyarınca, bina arka bahçelerinde açık otopark ya da imar yönetmeliğinin müştemilatlarla ilgili hükümlerine uyulmak kaydıyla kapalı otopark yapılabileceği, ... yan bahçede otopark yeri de tesis edilecekse bunun için yan bahçe mesafesine 3.00 metre daha ilave edileceği,

(d) bendi uyarınca, otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabileceği,

(g) bendi uyarınca, yerleşme bölgelerinde 8 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3 metre dışında kalan kısmın otopark alanı olarak düzenlenebileceği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabileceği, ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabileceği, ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulacağı üçüncü fıkrası uyarınca da, ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısmın ön bahçede açık otopark yapılabileceği,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, kazan dairesinin, binanın diğer kısımlarından, yangına en az 120 dakika dayanıklı bölmelerle ayrılmış olarak merkezi bir yerde ve bütün hâlinde bulunacağı, 61 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, çatı aralarında kolay alevlenici, parlayıcı ve patlayıcı madde bulundurulamayacağı, ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40 ıncı maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, çatı aralarında iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası yapılabileceği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 36 ncı maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, su depoları ve hidroforun binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yapılabileceği,

**SORU/CEVAP 4:**

**Yapıdaki kitle hareketleri ile kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin taban alanı hesabının nasıl yapılacağı hususunda;**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (bbbb) bendinde yer alan, “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", (cccc) bendinde yer alan, "taban alanı kat sayısı (TAKS); 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 tanım uyarınca taban hesaplanır.)” tanım uyarınca taban alanı yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde Yönetmeliğin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasında sayılan alanlar çıktıktan sonra kapladığı alan olup yapıdaki kitle hareketleri ile kitlede taşıyıcı sistem ile oluşan nişlerin taban alanına dahil olup olmadığı hususunun anılan tanımlar kapsamında projesine göre idarenizce değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 5:**

**Zemin terasının cephe hattı içinde veya dışında çıkma alt hizasında kalması halinde bu terasın zemin terası olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ile gömme teras ve balkonlar için taban alanı ve emsal hesabının nasıl yapılması gerektiği hususlarında;**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (ı) bendinde, 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, (s) bendinde, 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, (ccccc) bendinde de, 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 teraslar, şeklinde tanımlanmış,

5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30' unu aşamayacağı",

20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (c) bendinde, "Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının % 10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin teraslarının taban alanına dahil edilmeyeceği"

22 nci maddesinin birinci fıkrasında, 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde, taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar ile sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların katlar alanına dahil edilmeyeceği" hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda zemin terasının üzerinde bulunan (zemin kat üzerindeki katlara ait) açık ya da kapalı çıkmaların “üstü açık" olmak ifadesine engel teşkil etmediği dolayısıyla üstünde açık veya kapalı çıkma bulunan zemin teraslarının bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının % 10' unu aşmayan kısımlarının; taban alanına dahil olmadığı ancak % 30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, cephe hattı içinde taşıyıcı sistem arasında kalan ve üzeri döşeme ile kapalı zemin teraslarının ise taban alanına dahil edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 6:**

**İç bahçe tanımında "ortak mahallerle irtibatlandırılan" ifadesinden iç bahçenin çevresinin tamamen ortak alan ile çevrili olmasının mı anlaşılması gerektiği, ortak bir terasa açılmasının yeterli olup olmadığı ile yapıda iç bahçe yaparak bağımsız bölümün tamamının aydınlanma ve havalanma koşullarının bu bahçeden sağlanıp sağlanamayacağı hususlarında,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (hh) bendinde, iç 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, şeklinde tanımlanmış,

32 nci maddenin birinci fıkrasında, "Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almalarının gerekli olduğu"

39 uncu maddesinin yedinci fıkrasında, "Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olmasının zorunlu olduğu" hükümlerine 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 çevrelenmesi 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 ncı maddede açıklanan hükümler de dikkate alınarak binanın kullanım amacı ve özelliklerine göre ruhsat eki projeler üzerinden ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 7:**

**Ruhsat düzenlenen istinat duvarlarının yüksekliğinin en az ne kadar olması gerektiği hususunda,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5 inci maddesinde, yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler, şeklinde tanımlanmış,

21 inci maddesinde, "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınmasının mecburi olduğu", Yönetmeliğin 60 ıncı maddesinde, "Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınmasının mecburi olduğu” hükümlerine yer verilmiştir.

3194 sayılı Kanunun 5 inci maddesi uyarınca, inşai faaliyete konu olmaları ve ruhsat eki proje gerektirmeleri nedeniyle yapı kapsamında kalan istinat duvarları için herhangi bir yükseklik sınırlamasına tabi olunmaksızın Kanunun 21 inci maddesi uyarınca ruhsat düzenlenmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 8:**

**Cephe ölçüleri nedeniyle bağımsız bölümlerde yatak odasına mutfak nişi yapılıp yapılamayacağı hususunda,**

Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında 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." hükümde belirtilen oda ifadesinden oturma odasının anlaşılması gerektiği, işlev açısından yatak odası ile mutfak nişinin bir arada çözümlenmesinin doğru olmayacağı,

**SORU/CEVAP 9:**

**Birden fazla bağımsız bölüme sahip yapı için eksik katlı ruhsat düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda,**

Görüş talep edilen konunun içeriği anlaşılamamakla birlikte, Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan, “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 yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz." hüküm kapsamında imar planında aksine bir hüküm bulunmaması ve idarenizin uygun görmesi koşuluyla bağımsız bölüm sayısına bakılmaksızın eksik kat uygulaması yapılabileceği,

**SORU/CEVAP 10:**

**Ruhsatı düzenlendikten sonra iki yıl içinde temel üstü vizesi yapılmayan yapılarda ruhsat yenilenmesi yapılması durumunda 2 yıllık inşaata başlama süresinin tekrar başlayıp başlamayacağı hususunda,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesinde, "Yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu",

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapıların, ruhsatsız yapı olarak değerlendirileceği"

Üçüncü fıkrasında, “Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsatın, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenileneceği, süreye ilişkin ruhsat yenilemenin en çok iki kere yapılacağı",

Altıncı fıkrasında, "İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık sürenin yeniden başlayacağı, yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresinin ruhsat süresine ilave edileceği" hükümleri yer almaktadır.

10.03.2011 tarihli ve 3793 sayılı Bakanlığımız Genelgesi uyarınca ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilemeyeceği anlaşılıp, beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurulması işlemi “Ruhsat Yenileme" işlemi olarak adlandırılmaktadır.

Bu kapsamda, ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde inşasına başlanmayan yapılarda bu süre içerisinde süre uzatımına yönelik ruhsat yenilemesi yapılamayacağı, ancak yapıya başlama seviyesi İmar Kanunu ve Yönetmeliğinde belirtilmemiş olmakla birlikte parselde temel inşaatı için kazı yapılması ve hafriyat alınması ile inşaata başlanmış kabul edileceği,

**SORU/CEVAP 11:**

**Konut kullanımlı yapılarda şönt bacanın hangi mahallerde uygulanabileceği, mutfak bacalarının şönt baca yapılıp yapılamayacağı, şönt bacaların ölçü ve gereksinimlerinin neler olduğu, kaç katta kaç adet şönt baca yapılması gerektiği ile kombilerin iç mekanda tesis edilmesi halinde yapılacak bacaların nitelikleri 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 yerleştirilemeyeceği 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 yerleştirilmemek ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer almamak kaydıyla yapılacak kombilerin bacalarınının niteliklerinin ilgili mevzuat ve standartlara uygun olması gerektiği,

**SORU/CEVAP 12:**

**Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesi yapılan yapılarda çatının kırma çatı olarak yapılmasının zorunlu olup olmadığı, karma çatı yapılıp yapılamayacağı ile çatı arası piyesleri ile bağlantılı terasların emsal hesabının nasıl yapılacağı hususlarında,**

Yönetmeliğin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında, "Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olmasının şart olduğu"

İkinci fıkrasında, “Çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği",

Üçüncü fıkrasında, "Çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanacağı, çatıların parapet üzerine oturtulamayacağı",

Dördüncü fıkrasında, "Mahya yüksekliğinin 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 belirleneceği",

Yedinci 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",

5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı",

22 nci maddesinin birinci fıkrasında, "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde, kat bahçe ve teraslarının katlar alanına dahil edilmeyeceği" hükümlerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda 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, dolayısıyla çatıya ilişkin hususlarda civardaki cadde ve sokakların mimari karakteri, binanın nitelik ve ihtiyacına göre idarenizce değerlendirme yapılması gerektiği,

Ayrıca çatı arası piyesleri ile bağlantılı terasların % 30 emsal hesabına dahil olduğu,

**SORU/CEVAP 13-14:**

**Ruhsat gerektirmeyen tadilatların neler olduğu ile çatı eğimi, malzemesi ve çatı tipinin değiştirilmesi işlemlerinin hangi tür tadilatı kapsadığı hususlarında,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesinde, “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi 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 yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 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 gerekmeyen inşai faaliyetler" başlıklı 59 uncu maddesinde açıklanan imalatların ruhsat gerektirmeden yapılabilecek tadilatlar olduğu,

Buna göre çatı malzemesinin değiştirilmesinin ruhsat gerektirmeyen basit tamir ve tadil kapsamında, çatı eğiminin ve çatı tipinin değiştirilmesinin ise, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde yer alan ” Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemler” tanım uyarınca esaslı tadilat kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 15:**

**Asma katların yalnızca uygulama imar planında zemin ticaret ve/veya ticaret bölgesi olarak belirtilen yerlerde mi yapılabileceği ile asma katlı zemin katın kullanım amacına göre maksimum veya minimum net yüksekliğinin ne olması gerektiği hususlarında,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (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 tanımlanmış ve imar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idarenin yetkili olduğu belirtilmiştir.

Bu kapsamda ticaret parsellerinin ya da zemin katı ticaret olarak kullanılan parsellerin ya da Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f-1) alt bendinde belirtilen şartlarda yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınarak zemin katı ticaret olarak kullanılan konut parsellerinin zemin katlarında asma kat yapılabilmesi mümkün olup, sadece konut olarak kullanılan parsellerde ise aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye idarenizin yetkili olduğu,

İmar planında daha fazla belirlenmemişse kullanım amacına bakılmaksızın asma katlı zemin kat yüksekliği, Yönetmeliğin 28 inci maddesinde 5.50 m. olarak belirlenmiş olup, asma katın iç yüksekliği 2.40 metreden az olmamak kaydıyla, asma katlı zemin katın yüksekliğinin; bina yüksekliği aşılmamak, mevcut teşekkül ve yapı nizamı dikkate alınmak suretiyle cephe ve estetik ile ilgili kurallar getirmeye yetkili idarenizce hizmetin gereğine göre proje üzerinden değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 16:**

**Uygulama imar planında zemin katı ticaret olarak belirlenen bir parselde yapılan iki dükkanın bir tanesinin asma katlı diğerinin asma katsız olması halinde yüksekliklerinin nasıl belirleneceği hususunda,**

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bi dairenin; 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 gerekmekle birlikte, bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katsız 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 idarenizce değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 17:**

**İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımlı bir parselin zemin katında ve zemin katla bağlantılı bodrum ve/veya birinci katta ortak alan olarak gözüken bir mekanın halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik dükkana çevrilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda,**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde, esaslı tadilat; yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemler olarak tanımlanmış, esaslı tadilatın ruhsata tabi olduğu belirtilmiş,

21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında, "Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanların, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemeyeceği, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemeyeceği ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceği"

55 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, onaylı projelerde tadilat yapılamayacağı"

58 inci maddesinin birinci fıkrasında, “Mevcut yapının esaslı tamir ve tadilinin, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabileceği, ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınmasının zorunlu olduğu"

Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvurularının; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılacağı" hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda binaya ait ortak alanın Yönetmeliğin 19/1/(f-1) maddesinde belirtilen koşullarda halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkana çevrilmesine ilişkin esaslı tadilatın; kat maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması, dükkan emsale konu bir alan olduğundan parsel için planla veya yönetmelikle belirlenen emsal değerinin aşılmaması, kaldırılması istenilen ortak alanın mevzuata göre ayrılması zorunlu bir ortak alan olmaması kaydıyla yürürlükteki plan ve mevzuata uygun tadilat ruhsatı alınarak yapılabileceği, söz konusu binanın Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında kalması halinde tadilatın ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabileceği, konunun bu çerçevede idarenizce değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 18:**

**Uygulama imar planında karma kullanıma sahip parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkan, bir kısmının ortak alan olarak yapılmasının mümkün olup olmadığı ile yapılabilmesi durumunda ticari kullanımın asma katlı, ortak alanın ise asma katsız olması sebebiyle her mahallin yükseklik koşulunun kendi ihtiyacına göre mi hesaplanacağı hususlarında,**

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci 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 projesi üzerinden Yönetmeliğin 19/1/ğ maddesindeki koşulları sağlamak ve planın ticaret kullanımını ortadan kaldırmamak kaydıyla planı onaylayan idarenizce değerlendirilmesi gerektiği, farklı kat yüksekliklerine ilişkin ise 16 nolu soruya verilen görüşe eklenecek bir husus bulunmadığı,

**SORU/CEVAP 19:**

**Asansör ihtiyacı ile ilgili hesapların nasıl yapılacağı ile kaç kat ve/veya bağımsız bölüm sonrası ikinci asansörün yapılması gerektiği hususlarında,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde, yüksek yapı; bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binalar şeklinde tanımlanmış ve bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binaların çok yüksek yapılar olduğu belirtilmiştir.

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 yapılmasının zorunlu olduğu, 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 yapılmasının zorunlu olduğu, on birinci fıkrasında "Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçülerinin ilgili idaresince artırılabileceği" hükümlerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda, Yönetmelikte geçen "yüksek katlı yapı", "yüksek katlı bina", "yüksek bina" ifadelerinden Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde yer alan "yüksek yapı” tanımının anlaşılması gerektiği,

Dolayısıyla Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, bina yüksekliğinin 21.50 metreden veya yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda en az 2 adet olmak kaydıyla binanın özelliklerine göre belirlenecek sayıda asansör yapılması gerektiği,

**SORU/CEVAP 20:**

**Kapıcı dairesinin zorunlu olmadığı yapılarda da kapıcı dairesi yapılıp yapılamayacağı, yapılabiliyorsa brüt alanı konusunda bir sınır olup olmadığı ile emsal hesabının nasıl yapılacağı hususlarında,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 36 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, "Kapıcı dairelerinin ana bina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebileceği" hükmüne yer verilmiş,

Yönetmeliğin 44 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde kapıcı dairesi yapılması zorunlu olan binalar açıklanmış, ikinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerinde "Bina içinde düzenlenen kapıcı dairelerinin en az brüt 50 m2 bina dışında tertiplenen kapıcı dairelerinin de en fazla brüt 40 m2 olmak zorunda olduğu"

Ayrıca Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci 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 … binaların bodrum katlarında yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici olduğu",

22 nci maddesinde, 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde, bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesinin katlar alanına dahil edilmeyeceği” hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda Yönetmeliğin 44 üncü maddesinde belirtilen kapıcı dairesi zorunlu olan binalar dışındaki binalarda da kapıcı dairesi tesis edilebileceği, bu durumda kapıcı dairesinin bina içinde brüt alanı en az 50 m2 olmak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabileceği ancak bina dışında çözümlenmesi halinde brüt alanının en fazla 40 m2 olabileceği, her iki durumda da kapıcı dairesinin tümünün emsale dahil edilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 21-a:**

**Yapı ruhsatı ve kullanılabilir kısımları için kısmi yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapılarda, yeniden ruhsat ve/veya ilave kat/ilave inşaat ruhsat başvurusu talebinde, düzenlenen ilk yapı ruhsatının hatalı olduğunun tespit edilmesi halinde nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,**

İdarelerin yaptıkları hatalı uygulamalarından geri dönebileceği ve hatalı uygulama nedeni ile oluşabilecek mağduriyetleri giderici tedbirleri alma görevi bulunduğu kuralından hareketle hatalı ruhsat düzenlenen yapıların yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun hale getirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 21-b:**

**Süresi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların inşasına hangi yönetmelik ile devam edileceği hususunda,**

Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin ikinci 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."

Beşinci fıkrasında, "Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.",

Onuncu 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."

58 inci maddesinin birinci 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." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda İmar Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların inşasına devam edilebilmesi 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 gerektiği,

**SORU/CEVAP 21-c:**

**İlk ruhsat düzenlendiği tarihte eksik katlı olarak yapılan binaların ilave kat/ilave inşaat/tadilatlı ilave kat işlemlerinin hangi yönetmeliğe göre sonuçlandırılması gerektiği hususunda,**

Yönetmeliğin 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında, “Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesinin yapılan kısım için düzenleneceği, daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesinin zorunlu olduğu"

Üçüncü 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, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılmasının zorunlu olduğu"

Dördüncü fıkrasında, "Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmeyeceği" hükümleri yer almaktadır.

Yönetmeliğin 25 inci maddesi uyarınca eksik katlı olarak ruhsat düzenlenen bir yapıya imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için anılan maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen koşulların sağlanması gerektiği,

**SORU/CEVAP 22:**

**Ruhsat aldığı tarihte kapıcı dairesi yapılması zorunlu olan yapılarda yürürlükteki mevcut yönetmeliğe göre kapıcı dairesine ihtiyaç bulunmadığı için kapıcı dairesinin kaldırılmasına yönelik tadilatlarda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda,**

Konu hakkında 17 nolu soruya verilen görüşe eklenecek bir husus bulunmadığı, dolayısıyla kapıcı dairesinin kaldırılmasına yönelik esaslı tadilatın kat maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması, parsel için planla veya yönetmelikle belirlenen emsal değerinin aşılmaması kaydıyla yürürlükteki plan ve mevzuata uygun tadilat ruhsatı alınarak yapılabileceği, söz konusu binanın Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında kalması halinde tadilatın ruhsatın düzenlendiği yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabileceği,

**SORU/CEVAP 23-28:**

**Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca başvuru sahibi tarafından 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği'nin tercih edilmesi durumunda anılan Yönetmeliğin geçici 10 uncu maddesi kapsamında diğer yönetmeliklere uygun işlem yapılıp yapılamayacağı ile Geçici 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasından yararlanabilmek için maddede belirtilen şartların birinin sağlanmasının yeterli olup olmadığı hususlarında,**

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında, "22.05.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvurularının, 01.10.2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30.05.2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirileceği,...”,

Üçüncü 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 işlemlerinin, talep edilmesi halinde 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılacağı” hükümleri yer almaktadır.

İdaresince Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrası kapsamında kaldığı değerlendirilen ruhsat işlemlerinin, 01.10.2017 tarihine kadar sonuçlandırılmış olması gerektiği bu tarihe kadar sonuçlandırılmayan ruhsat işlemlerinde yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulması gerektiği,

Diğer taraftan İmar Kanunu'nun 22 nci maddesinde yer alan, "ruhsat başvurularının idarelerce incelenerek eksik veya yanlış bulunmaması halinde en geç 30 gün içerisinde yapı ruhsatı düzenlenmek suretiyle sonuçlandırılması gerektiği" hükmü kapsamda başvuru tarihinden itibaren eksik veya yanlışı bulunmadığı tespit edilen ruhsat başvurularının en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırılması için idarelerin gerekli tüm tedbirleri almasının zorunlu olduğu, bu hükme uyulmaması nedeniyle doğabilecek mağduriyetler konusunda her türlü sorumluluğun ruhsatı verme görevi bulunan idarelerde olduğu, idarelerin varsa eksik ve hatalı işlemlerinin kendi hukuk birimlerinden de görüş almak suretiyle sonuçlandırması görev ve sorumluluğunun da idareye ait olduğunun hatırlatılmasında fayda görüldüğü,

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, 01.10.2017 tarihinden önce; 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış ve maliklerin en az üçte ikisi ile noter karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmişse ruhsat işlemlerinin talep edilmesi halinde 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre sonuçlandırılmasının mümkün olduğu dolayısıyla bu şartların aynı anda sağlanması gerektiği,

08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin uygulanabildiği durumlarda Geçici 10 uncu maddesinde yer alan ”... ruhsat başvuruları 30.06.2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla ..." ifadesi uyarınca Geçici 10 uncu maddenin süresi 30.06.2017 tarihi itibariyle sona ermiş olduğundan bu maddeye istinaden işlem tesis edilmesinin mümkün olmadığı,

**SORU/CEVAP 24-25:**

**Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar içinde sayılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri ile 52 nci maddesinin üçüncü fıkrasının (d) bendinde geçen çamaşırhane ve benzeri hizmetlerin hangi yapı tiplerinde uygulanabileceği hususunda,**

Yönetmelikte çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri ile çamaşırhane ve benzeri hizmetlerin hangi yapılarda yapılacağına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmediği, bu alanların yapının fonksiyonu ve hizmetin gerekliliğine uygun olarak ve anılan maddelerde belirtilen şartları sağlamak koşuluyla her tür yapıda yapılabileceği,

**SORU/CEVAP 26:**

**Ruhsat süresi dolmuş, fenni mesulle yapılmış yapıların yeniden ruhsat işlemlerinin nasıl yapılması gerektiği hususunda,**

Bakanlığımızın 11.04.2011 tarihli ve 2101 sayılı (2011/8) Genelgesi uyarınca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapı ruhsatı almış ve beş yıl içinde yapımı tamamlanan veya yapımı tamamlanmadığı ve ruhsat yenilemesi yapılmadığı için ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların yeniden ruhsatlandırılması sürecinde, denetim sorumluluğu serbest mühendis veya mimar olan mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilebileceği gibi yapı sahibinin talebi halinde 4708 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapı denetim kuruluşları tarafından da üstlenilebileceği,

**SORU/CEVAP 27:**

**Tek merdivenli binalarda korunumlu veya korunumsuz merdiven ile dubleks veya asma katlı bağımsız bölüm merdivenlerinin, taban alanı ve emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda,**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, "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 nci maddesinin sekizinci fıkrası (d) bendinde, "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 inci maddesinin birinci fıkrası (l) bendinde ”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.

Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda kaçış yolu olarak kabul edilen normal merdivenin korunumlu yapılsa dahi taban alanına dahil edilmesi gerektiği, dubleks binalar da dahil binaların bodrum katlarında yapılan normal merdivenlerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, asgari alanları aşan kısımlarının % 30 hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bodrum katlar dışındaki katlarda yapılan normal merdivenlerin ise (asma katlı bağımsız bölüm merdivenleri de dahil) % 30 hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği hususlarında,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**30/04/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*30.04.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.37973

**Konu: Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)**

Dosya : 000093398-39911

**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.

**SORU/CEVAP 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 yerleştirilemeyeceği 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 yerleştirilememek ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer almamak kaydıyla yapılacak kombilerin bacalarınının niteliklerinin ilgili mevzuat ve standartlara uygun olması gerektiği,

**SORU/CEVAP 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 kapSamda 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,

**SORU/CEVAP 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 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,

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 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 20 cm taşabileceği,

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 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 ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılacağı" hükmü kapsamında ekmek fırınlarının imar planında ayrık nizam yapılaşma kararı getirilen alanda yapılması gerektiği,

**SORU/CEVAP 8:**

**Fırınlarda otoparkın parselinde karşılanmasının zorunlu olup olmadığı hususunda,**

Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (a) bendinde binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının 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 on birinci 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 on birinci 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.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**13/04/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*13.04.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1080

**Konu: Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası, iç bahçe)**

(000093398-39953)

**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.

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 3:**

**İç bahçenin ortak mahallelerle irtibatlandırılması gerektiği hükmüne göre iç bahçenin tamamen ortak alan ile çevrelenmesi 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, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe" olarak tanımlanmış,

32 nci maddesinin (1) nolu fıkrasında " Her müstakil ec veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ılık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılamaz." hükmü,

39 uncu maddesinin (7) nolu fıkrasında "Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekanlara 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 çevrelenmesi 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,

**SORU/CEVAP 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 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.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**11/04/2018 tarihli görüş-1**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*11.04.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.36569

**Konu: Görüş (Plan notlarında idare yönetmeliklerine yapılan atıf hk.)**

(000093398-20642)

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

İlgi: 19.02.2018 tarihli ve 213 sayılı yazınız.

**SORU/CEVAP:**

**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 Resmi 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 Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi halinde Belediye İmar Yönetmeliklerinden faydalanılması mümkün olup;

Konuya İlişkin 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 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.

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**11/04/2018 tarihli görüş-2**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*11.04.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.34992

**Konu: Görüş (Emsal hesabı hk.)**

(000093398-19901)

**Sayın ...**

İlgi: 16.02.2018 tarihli dilekçeniz.

**SORU/CEVAP:**

**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.

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**29/03/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*29.03.2018*

Sayı :11968226-045.01-E.25425

**Konu :Görüş(Çatı)**

Dosya : 000093398-39914

**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.

**SORU/CEVAP 1-3:**

**Bitişik veya ayrık nizam binalarda, mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde olduğu gibi binanın uzun kenarından mahya yüksekliği hesaplanarak % 33 eğimli beşik çatı yapılıp yapılamayacağı ile,**



Şekil. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 04-17-1519 sayılı yazı ve eki.

**Yamuk bir parselde birbirine dik iki köşenin yan parsele 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; 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 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,

**SORU/CEVAP 2:**

**Çatı katında yapılan ortak teraslara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılıp açılamayacağı ile açılabiliyorsa emsal hesabının nasıl yapılması gerektiği hususunda,**

Ortak yerler; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 nci maddesi birinci fıkrasının (b) bendinde ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin 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 irtibatlandırılabileceği, bu alanlara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılamayacağı hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**19/03/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*19.03.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.24656

**Konu: Görüş (Merdiven ve Asansör)**

Dosya : 000093398-39923

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

İlgi: 06.11.2017 tarihli ve 04-17-1527 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 Bâkanlık görüşümüz talep edilmektedir.

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

**SORU/CEVAP 1:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendi hükmünün iki katlı tek bağımsız bölümler (dubleks konutlar) içinde uygulanıp uygulanmayacağı hususunda,**

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendinde "Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur." hükmü yer almakta olup hükümde geçen "merdiven evi" ifadesinden birden çok bağımsız bölüme ya da otel, iş yeri vb. kullanımlara hizmet veren merdivenlerin anlaşılması gerektiği, tek bağımsız bölümlü dubleks konutlardaki merdivenlerin ise “iç merdiven" şeklinde düşünülerek anılan hükmün dışında kaldığı,

**SORU/CEVAP 2:**

**Binaların bodrum katlarında yapılan eklentilerin dışarIdan girişli olması durumunda ana merdivenin ve asansörün bodrum kata kadar indirilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunda,**

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “...merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur." hükmü kapsamında girişi dışarıdan olsa dahi bodrum katta eklenti yapılması halinde binanın ana merdiveninin ve asansörünün bodrum kata indirilmesinin zorunlu olduğu,

**SORU/CEVAP 3:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılan asansörsüz binalarda merdiven rıht yüksekliğinin en fazla 0.16 metre, iskan edilen katların iç yüksekliğinin en az 2.60 metre (asmolen döşeme yapılan binalarda 3.00 metre) olmasının bir üst kata ancak 19 basamakla çıkılabilmesine neden olduğu ifade edilerek ara sahanlık olmadan 19 basamak yapılmasının mümkün olup olmadığı ile merdivenlerde kaç rıhttan sonra ara sahanlık düzenlenmesi gerektiği hususlarında,**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (sss-1) bendinde “Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğü" olarak tanımlanmış, 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında merdiven basamaklarının ölçüleri ve özelliklerine yer verilmiş olup, imar planında aksine bir hüküm yoksa 31 inci maddede belirtilen ölçülerde basamak genişliği ve yüksekliği sağlandıktan sonra standartlara uygun olmak kaydıyla ara sahanlığın kaç rıhttan sonra düzenleneceğinin merdiven evi çözümüne göre projesinde ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

**SORU/CEVAP 4:**

**Müstakil bir konutun normal katlarında minimum merdiven genişliği 1 metre ise, çatıya çıkan merdivenlerin minimum genişliğinin ne olması gerektiği hususunda,**

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrasında ”...konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz." hükmü, üçüncü fıkrasında da “Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, müstakil bir konutun çatıya çıkan merdivenlerin minimum genişliklerinin TSE standartlarına ve ilgili mevzuata uygun olmak kaydıyla hizmetin gereğini yerine getirecek şekilde projesinde ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.

Yasin KALEM / Bakan a. / Genel Müdür

**01/03/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*01.03.2018*

Sayı:11968226-045.01-E.1371

**Konu: Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme Hk.)**

000093398/39922

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**SORU/CEVAP 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. 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.

**SORU/CEVAP 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.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**28/02/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*28.02.2018*

Sayı:11968226-045.01-E.1988

**Konu: Görüş (Kat yüksekliği)**

(000093398-39921)

**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.

**SORU/CEVAP 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 iş yerlerine ait alanlarda minimum iç yüksekliğin ne olması gerektiği hususunda;**

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

28 inci maddesinin (4) nolu fıkrasında "İskan 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, iskan edilen kat olarak değerlendirilmesi gereken mağaza, dükkan gibi iş yerlerinin 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,

**SORU/CEVAP 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; 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 gerekmekle birlikte, bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katsız 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,

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 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 kabul edilerek uygulama yapılabileceği belirtilerek imar planında maksimum bina yüksekliğinin verilip kat adedinin verilmediği durumlarda katsayısının 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 mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle artırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz." hükmüne yer verilmiş,

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 açıklanmış,

28 inci maddesinin (2) nolu fıkrasında bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamaların birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikte 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.

​

Murat ORAL / Bakan â. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**21/02/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*21.02.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1622

**Konu: Görüş (Geçici 3. madde, Yeniden ruhsat, Ruhsat yenileme, Esaslı tadilat)**

(000093398-39951)

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**SORU/CEVAP 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 bütünleyici 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 ana yapının 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 “Ana gayrimenkulde, 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 mimari 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 mekanların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alan,” olarak, “eklenti net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerİden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekanların, 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.

**SORU/CEVAP 2:**

**Ruhsat gerektirmeyen tadilatların içeriklerinin ne olduğu hususunda,**

3194 sayılı İmar Kanununun “Yapı ruhsatiyesi” başlıklı 21'inci maddesinde yer alan “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi 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 gerekmeyen inşai faaliyetler” başlıklı 59’uncu maddesinde açıklanan imalatlar ruhsat gerektirmeden yapılabilecek tadilatlardır.

**SORU/CEVAP 3:**

**Geçmiş tarihte ruhsat almış ve ruhsat alınan yönetmelik hükümleri gereğince kapıcı dairesi yapılmak zorunda olunan parsellerde kapıcı dairesinin iptaline yönelik tadilat 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 şartu 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.

**SORU/CEVAP 4-6a:**

**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,**

**6a-Kat İrtifakı 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 Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, 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.

**SORU/CEVAP 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, 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.

**SORU/CEVAP 6b:**

**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 onaylanmak 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.

**SORU/CEVAP 7a-7b:**

**7a- 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,**

**7b- 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 sonuçlandırılabileceği,

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.

**SORU/CEVAP 7c:**

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

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.

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**05/02/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*05.02.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1356

**Konu: Görüş (Otopark-Emsal-Tesviye Hk.)**

000093398/39926

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**SORU/CEVAP 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 açılamayacağı, 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 açılamayacağı,

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.

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% 630 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 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.

​

Yasin KALEM / Bakan a. / Genel Müdür

**31/01/2018 tarihli görüş-1**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*31.01.2018*

Sayı: 72177222-04501-E465

**Konu: Görüş (Bodrum Katlar Dışındaki Şaftların Emsal Hesabı)**

Dosya no:010192326-11255

**ADANA VALİLİĞİNE**

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

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

İlgi yazı ile;

**SORU/CEVAP:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre asma katlı iş yerlerinde 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, tanımda 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.

​

Yasin KALEM / Bakan a. / Genel Müdür

**31/01/2018 tarihli görüş-2**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*31.01.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1210

**Konu: Görüş (Plan Notları-Yapı Nizamı-Emsal-Taban Alanı-Eksik Kat-Asansör Hk.)**

000093398/36756

**MARMARA EREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

TEKİRDAĞ

İlgi: 25.10.2017 tarihli ve 17415981-3232 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 İlişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

**SORU/CEVAP 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.

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.

**SORU/CEVAP 2:**

**Meri plan kapsamında ayrık nizam tanımlanmış imar adalarında komşu mesafelerinden sonra 6 m. bina cephesini sağlamayan parsellere ikili veya üçlü bloklar yaptırılabildiği 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 4:**

**Yapı yüksekliği 21.50 m.'nin altındaki yapılarda kaçış yolu kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına ve emsale 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 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 fikrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Tabanalanına 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 dahil açık veya kapalı merdivenevi, 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.

**SORU/CEVAP 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 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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 Yönetmeliğinin 54, 55 ve 57 nci maddelerine göre gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 8:**

**İmar planında blok işlenmiş parsellerde blok taban alanı olarak belirlendiği belirtilerek bu tür yapılarda üst katlarda çıkma yapılıp yapılamayacağı ve KAKS hesabı yapılıp 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.

**SORU/CEVAP 9:**

**21 inci maddenin 4 üncü fıkrası gereği katlar alanı hesabının hangi amaçla yapılacağının anlaşılamadığı, tevhid edilecek parseller dışında yönetmelikte katlar alanını sınırlandırıcı herhangi bir hüküm bulunmadığından bahisle, anılan maddeye göre katlar alanı bulunduktan sonra yapıya 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 değerin, planla veya Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre belirlenen emsal değerinden fazla olmaması gerekmektedir.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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 metrekareyi 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.

**SORU/CEVAP 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;**

Yönetmeliğin 34 üncü maddesinde asansör kabininin olması gereken asgari kenar ölçüsü ve alanı belirtilmiş olmakla birlikte, asansör kuyu ölçüsü 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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, 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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 ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakana. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**30/01/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*30.01.2018*

Sayı: 39860970-045.01-E.1651

**Konu: Görüş (PAİY)**

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi: a) Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 24/08/2017 tarihli ve 14582 sayılı yazısı.

b) 09/11/2017 tarihli ve 40935987-193523 sayılı yazınız.

c) Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 09/12/2017 tarihli ve 21127 sayılı yazısı.

**SORU/CEVAP:**

**İlgi (b) yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69’uncu maddesine atıfta bulunularak, yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce onaylı mevcut imar planlarında Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerine aykırı olan plan notlarının geçerliliğinin devam edip etmediği, aynı tarihten önce veya sonra Belediye Meclislerince değiştirilemez bölümlerdeki hükümlerle çelişen onaylanmış plan notlarının yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. aşamalarda uygulanmasının uygun olup olmadığı, bazı ilçe belediyelerince proje denetimi ve uygulamasında uyulacak hükümlerin belirlendiği, bu hükümlerle gerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine, gerekse bakanlığımıza onaylanmak üzere sunulan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Taslağına uyumlu olmayan, farklı ve yeni tanımlar ile uygulamaların getirildiği, büyükşehir belediyesi olan yerlerde ilçe belediyelerinin bu tarz meclis kararları alıp alamayacakları hususlarında görüş talep edilmektedir.**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69’uncu maddesinin (2) nolu bendinde; “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.

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün ilgi (a) 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;

İlgi (c) 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 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.

​

Murat Oral / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**29/01/2018 tarihli görüş-1**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*29.01.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1122

**Konu: Görüş (Bodrum Kat-İskan-Emsal Hk.)**

000093398/39912

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**SORU/CEVAP 1:**



Şekil. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 04-17-1518 sayılı yazı ve eki.

**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 açılamaz.” 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 açılamayacağı değerlendirilmektedir.

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

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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.

​

Murat ORAL / Bakana. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**29/01/2018 tarihli görüş-2**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*29.01.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.1232

**Konu: Görüş (Engellilerin erişebilirliği)**

(000093398-39916)

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**SORU/CEVAP 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,

**SORU/CEVAP 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.

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 düşünülmekle birlikte TS 9111 nolu standarda bağlı kalmak şartı ile mekanik kaldırma ve iletme platformunun üzerindeki cihazın konulup konulmayacağı hususunda Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığından da görüş alınarak uygulama yapılması gerektiği,

**SORU/CEVAP 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 güzergahta 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 erişebilirlik mevzuatı ve standartlarına uygun şekilde gerekli tedbirlerin alınarak engellilerin erişiminin sağlanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**29/01/2018 tarihli görüş-3**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

29.01.2018

Sayı: 11968226-045.01-E.705

**Konu: Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü maddeler)**

(000093398-39919)

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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.

**GEÇİCİ MADDE 2 KONUSUNDA**

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, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki 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.

**SORU/CEVAP 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 belirleme ilgili idaresinin yetkili olduğu,

**SORU/CEVAP 2:**

**Yapı Adasında yer alan ruhsatlı bir binada 3 metre olan arka bahçeye çıkma yapılmışsa, bu yapıyı emsal göstererek arka bahçeye açık çıkma yapılıp yapılamayacağı hususunda,**

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,

**GEÇİCİ MADDE 3 KONUSUNDA**

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.

**SORU/CEVAP 1a:**

**Anılan fıkra hükmünde ifade edilen noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin en son tarihinin ne olması gerektiği hususunda;**

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

**SORU/CEVAP 1b:**

**Anılan fıkra hükmünde ifade edilen yürürlükte olan yönetmeliklerden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği İle 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,

**SORU/CEVAP 1c:**

**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,

**SORU/CEVAP 1d:**

**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;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**25/01/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*25.01.2018*

Sayı: 272177222.045.01-6.1785

**Konu: Görüş(Emsal Hesabı Hk.)**

​

Sayın …

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

İlgi dilekçede;

**SORU/CEVAP:**

**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 dahil 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 dahil 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 dahil, 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 duvarının emsal hesabı içinde değerlendirilmemesi hususu;

Bilgilerinize sunulur,

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V

**24/01/2018 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*24.01.2018*

Sayı: 11968226-045.01-E.913

**Konu :Görüş (Emsal Hesabı-Galeri Boşluğu)**

000093398/37874

**TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE**

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

İlgi yazı eki ile,

**SORU/CEVAP:**

Şekil. TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi, 04-17-1505 sayılı yazı ve eki.

**03/07/2017 tarihli ve 301153 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.

​

Murat ORAL / Bakana. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**27/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*21.12.2017*

Sayı: 39860970-045.01-E.15207

**Konu: Görüş (Yeniden Ruhsat Düzenlenmesi Hk.)**

**SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İSTANBUL

İlgi: 11.10.2017 tarihli ve 55020552-530899 Sayılı yazınız.

İlgi yazı ile;

**SORU/CEVAP:**

**03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55. maddesinin (10)'uncu bendinde yer alan "Yalnızca süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz." hükmünden bahisle, İmar Kanunu'nun 29. maddesinde belirtilen, ruhsat süresi dolduktan sonra yeniden yapı ruhsatı düzenlendiği durumlarda bahse konu madde gereğince tüm hissedarların muvafakatinin istenip istenmeyeceği hususunda uygulamaya esas Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesinde; yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu, başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu açıklanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54. maddesinin (2)'nci bendinde "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,

Anılan maddenin (3)’üncü bendinde; “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,

55. maddesinin (8)'inci bendinde; “Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. ” hükmü,

Anılan maddenin (10)’uncu bendinde; “Yalnızca süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz. ” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, yalnızca yapıya başlama müddeti ile 5 yıllık ruhsat süresi içerisinde tadilat, isim değişikliği vb. değişiklikler içermeyen TS 8737 sayılı Yapı Ruhsatı Formu'nun "Ruhsatın Veriliş Amacı" başlıklı 9. bölümünde “Yenileme” kutucuğu seçilerek sadece süre uzatımına yönelik yapılan ruhsat işlemlerinde bütün maliklerin muvafakati aranmamakta olup; ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddeti ile beş yıl içinde bitirilmediği veya beş yıllık ruhsat süresi içerisinde süre uzatımına yönelik ruhsat yenilemesi yapılmadığı takdirde düzenlenmiş olan yapı ruhsatı hükümsüz sayıldığından, bu durumda ruhsat eki onaylı projelere tüm parsel maliklerinin muvafakatinin alınması kaydıyla yeniden yapı ruhsatı düzenlenebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**22/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*22.12.2017*

Sayı: 39860970-045.01-E.15713

**Konu: Görüş (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği)**

(000093398)

**NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

BURSA

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

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda,

**SORU/CEVAP:**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 3'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen tadilat konuları kapsamının esaslı tadilat tanımında belirtilen konuları kapsayıp kapsamadığı ile 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında geçici 3'üncü maddesine istinaden eski yönetmelik haklarıyla 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 yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin 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, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.” hükmü yer almaktadır.

Geçici 3'üncü maddede yer alan “tadilat ruhsatı başvuruları” ifadesinden, ruhsat alınarak yapılması zorunlu olan “esaslı tadilat”ın anlaşılması gerekmekle birlikte, tadilat konularının belirtilen tanım kapsamında sayılan iş ve işlemlerin olduğu değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesinin birinci fıkrasında, “ 22.5.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsat başvuruları, 01/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/05/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.” hükmü bulunmaktadır.

Buna göre, Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesi hükmüne dayanılarak 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, ilgi yazıda belirtilen 03/07/2017-30/09/2017 tarihleri arasında eski yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yapı ruhsatlarında esaslı tadilata ilişkin başvuruların, talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabileceği, ancak anılan maddenin yapı kullanma izin belgesi almış yapıları kapsamadığı hususunda,

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan â. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**20/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*20.12.2017*

Sayı: 39860970-045.01-E.15012

**Konu: Görüş(Emsal Hk.)**

İlgi: 13/10/3017 tarih ve 31810 sayısı ile Bakanlığımız sistemine kaydedilmiş olan bila tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçede,

**SORU/CEVAP:**

**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 yönetmelikleriyle 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) 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 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 şaküli 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 cephesi açık alanların yönetmelikte yer verilen balkon vasıflarını da taşımak kaydıyla balkon olarak değerlendirilebileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur.

​

Murat ORAL / Genel Müdür Yardımcısı V.

**18/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*18.12.2017*

Sayı: 72177222-045.01-E.14649

**Konu: Görüş (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hk.)**

**MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞINA**

ADANA ŞUBESİ

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 iletildiği 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;**

**SORU/CEVAP 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?**

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,

**SORU/CEVAP 2:**

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin yirmi ikinci 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 küpeşteleri 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;**

**SORU/CEVAP 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?**

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 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,

**SORU/CEVAP 2:**

**Alışveriş merkezi niteliğinde olmayan otel, hastane, okul konut vs yapılarda atrium alanları, emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?**

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,

**SORU/CEVAP 3:**

**Bir yapıda birden çok atrium yapılması durumunda belirlenmiş bir uygulama koşulu var mıdır?**

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

**SORU/CEVAP 4:**

**Galeri boşlukları emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?**

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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, 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 alanların emsale dahil edilmeyeceği belirtilmekte olup, bodrum kat dışında yer alan, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar nasıl değerlendirilmelidir?**

Binaların bodrum katlarında yer alan 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 alanlarının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

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

**D. Müştemilat ve ortak alanlar hakkında;**

**SORU/CEVAP 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?**

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,

**SORU/CEVAP 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?**

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,

**SORU/CEVAP 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?**

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,

**SORU/CEVAP 4:**

**Zemin katlarda herhangi bir bağımsız bölüm düzenlenmemesi durumda, apartman girişi, merdiven, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü gibi zorunlu hacimlere ait alanlar, emsal hesabında nasıl değerlendirilmelidir?**

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 (l) 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 dahil 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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**30 Eylül 2017 değişiklikleri madde 2 de belirtilen son katın üzerindeki ortak alan teras çatıların alana dâhil edilmesi hususu belirtilmiştir. Tek bağımsız bölümden oluşan müstakil binalarda teras çatı, çatı ve çatı terası kullanımı emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?**

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında son katın üzerindeki ortak alan teras çatıların bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alındığı,

**SORU/CEVAP 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?**

Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçelerinin, (l) 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 sahanlıklarının 5 inci maddenin sekizincifıkrasında 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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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?**

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

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

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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 şaftlar, 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?**

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, ışıklıklar, 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 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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**Madde 34'te belirtilen min asansör kuyu boşluğu nedir? TSE standartları göz önüne alınarak min. Net kuyu boşluk ölçüleri nasıl olmalıdır?**

Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; asansörler için en az kabindar kenarı ölçüsü, kabin alanı ve kapı genişliğine ilişkin hükümlere yer verilmekle birlikte, TSE standartlarının bu fıkrada 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,

**SORU/CEVAP 2:**

**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.**

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 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 ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.” hükmünün yer aldığı,

**SORU/CEVAP 3:**

**İlgili maddede Yüksek katlı bina ifadesinin, madde 4 aaaaa bendinde yer alan yüksek yapı tanımı ile birlikte mi değerlendirilmelidir?**

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,

**SORU/CEVAP 4:**

**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?**

Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca bina yüksekliğinin21.50 metreden ve yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda da, 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,

**SORU/CEVAP 5:**

**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?**

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

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

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;**

**SORU/CEVAP 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, 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.**

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**Madde 23’te “g” bendinde binanın tabi 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 koşullanın hesaplanacağı anlaşılmaktadır.**

**Ancak aynı maddenin “ğ" bendinde “Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele 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.**

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 parsele 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 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 fıkraya 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,

**SORU/CEVAP 2:**

**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?**

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (kkkk) bendinde; “Umumi hizmet alanı: Milli 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.

**SORU/CEVAP 1:**

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

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

**SORU/CEVAP 2:**

**Yapıların son kat teraslarına yapılabileceği öngörülen müştemilatlar yapı ve bina yüksekliğine dahil midir?**

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

**SORU/CEVAP 3:**

**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 fıkrada 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?**

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;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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?**

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

**SORU/CEVAP 1:**

**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?**

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 sonuçlandırılabileceği,

**10) Müştemilatlar hakkında;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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 istisnal 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?**

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 tarafindaki 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,

**11) Tasarım kısıtlayıcı maddeler hakkında;**

**SORU/CEVAP 1:**

**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?**

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.

​

Yasin KALEM / Bakan a. / Genel Müdür

**12/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*12.12.2017*

Sayı: 398609.045.01-E.14617

**Konu: Görüş (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği)**

**SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İSTANBUL

İlgi: 16.10.2017 tarihli 55020552-532966 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazınız ile,

**SORU/CEVAP:**

**03/07/2017 tarih ve 30113 sayı ile Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) bendi kapsamında TAKS hesabına ve 22 nci madde kapsamında emsale dahil edilmeyen süs havuzlarının, 59 uncu maddenin (1) nolu bendi dahilinde ruhsata tabi olmayan pergola, çardak, kameriye ve benzeri kısmında değerlendirilerek yapı ruhsatına tabi olup olmadığı, Yönetmelikte tanımına yer verilmediğinden hangi havuzların süs havuzu olarak değerlendirileceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesine göre “yapı” karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. Bu kapsamda mimari bir tasarım ve teknik hesaplama gerektiren ve yapım, montaj ve zemine aplike edilme işlemleri gereğince inşai faaliyete konu edilebilecek mekanlar ya da mimari elemanlar yapı niteliği taşıdığından, 3194 sayılı İmar Kanununun 20, 21, 22 nci maddelerine göre yapı ruhsatı alınarak tesis edilmesi gerekmektedir.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin 59!uncu maddesinin (1) nolu bendinde; “Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir.” hükmü yer almaktadır.

Anılan Yönetmelikte tanımı yer almamakla birlikte genel anlamda süs havuzu; suyun değişik biçimlerde kullanılmasını sağlayarak estetik açıdan etkili görünümler oluşturan, görsel ve estetik olarak mimari yapı ile bütünleşen, suyun farklı formlarda ve ölçülerde hareketlendirilmesi ile yapılan havuz olarak tanımlanmakta olup, ruhsata tabi olup olmadığının ise mimari, statik ve tesisat projeleri gerektirip gerektirmediği ve inşai faaliyete konu edilip edilmeyecekleri kapsamında idarenizce değerlendirilerek karara bağlanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**04/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*04.12.2017*

Sayı: 11968226-045.01-E.14643

**Konu: Görüş (Otopark, Emsal Hesabı, Bina Yüksekliği, Bina Cephe Uzunluğu)**

000093398/33241

**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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 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,

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 hükümle 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.

**SORU/CEVAP 3:**

**Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (yyy) bendinde subasman kotunun imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemeyeceği ve +1.20 kotunun üzerine çıkamayacağının 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 düşemez 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 faydalanmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. 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,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.” hükmü,

2 nci fıkrasında “Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp 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 dahil 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.

**SORU/CEVAP 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.

**SORU/CEVAP 5:**

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

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 Yönetmelikte tanımlanan TAKS’a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı değerlendirilmektedir.

**SORU/CEVAP 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.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.

**01/12/2017 tarihli görüş**

**T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI‌**

(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)

*01/12/2017*

Sayı: 39860970-045.01-E.15224

**Konu: Görüş (Emsal)**

(000093398)

**SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İSTANBUL

İlgi: a) 16/10/2017 tarih ve E532546 sayılı yazınız.

b) 16/10/2017 tarih ve E532855 sayılı yazınız.

c) 16/10/2017 tarih ve E532911 sayılı yazınız.

ç) 16/10/2017 tarih ve E 533637 sayılı yazınız.

d) 16/10/2017 tarih ve E535268 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza İletilen;

İlgi (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’nci 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,

**CEVAP 1:**

**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 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,

**CEVAP 2:**

**İlgi (b) yazı konusu çatı piyeslerie 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’nci madde kapsamında % 30 emsal hesabına dahil edilmek suretiyle yapılması gerektiği,

**CEVAP 3:**

**İlgi (c) yazı konusu hava bacaları, ışıklıklar ve şaftların emsal hesabına ilişkin;**

aynı fıkrada, “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,

**CEVAP 4:**

**İlgi (ç) yazı konusu galeri 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 boşukları” kapsamında kalarak % 30 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği,

**CEVAP 5:**

**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’,nci maddesinin sekizinci fıkrasında emsal harici tutulan alanlar içerisinde “...konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar” belirtilmiş; umumi bina tanımı içerisinde kalmayan sanayi alanlarda yapılacak olan imalathane, atölye, depo vb. kullanımlara ait olan galeri boşluklarının anılan madde kapsamında değerlendirilemeyeceği ve % 50 emsal hesabına konu edilmesi gerektiği hususunda;

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

​

Murat ORAL / Bakan a. / Genel Müdür Yardımcısı V.