

TMMOB Mimarlar Odası ANTALYA Şubesi			
Tarih: 16.7.2018			
Evrak No: 423			
Değerim	Gereği	Bilgi	Paraf

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

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.

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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

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.

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 anlaşılammış 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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

(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; kamerye, 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; kamerye, 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.

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.

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

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; (1) 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.

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.

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,

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

Sayı :17576483-045.01-E.11044

11.07.2018

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

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.

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.

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.

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

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 1/10/2017 tarihinden önceki başvuruların dikkate alınması gerekmektedir.

7-) İmar planında, "Zemin katlar bitişik yapı nizamı, üst katlar ayrı 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, "1) Ayrı 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, ayrı nizam tanımı gereği yan parselde bitişik bina yapılmasının uygun olmadığı, söz konusu plan notunun yapı nizamı tanımında belirtilen hususlar kapsamında idaresince değerlendirilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

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. Özellikle 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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044

11.07.2018

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

adedinden sayılmayacağı hüküm altına alınmış olup yüksekliği 60.50 m. altındaki binaların bu hüküm kapsamında kalmadığı değerlendirilmektedir.

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 Kanununun 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.

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.

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 Yönetmeliğinyürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alan ve ruhsat yenilemesi yapılan yapılarda ruhsatyenileme 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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044

11.07.2018

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

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.

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, ayrıık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirleneceği değerlendirilmektedir.

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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

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** sonuçlandırılabilmesi 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 sonuçlandırılabilmesi değerlendirilmektedir.

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 yapıp 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.

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044

11.07.2018

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

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.

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

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

Sayı : 17576483-045.01-E.11044

11.07.2018

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

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.

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.

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 kovanının 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 olduğu belirtilerek bu konularda belediyelerin uyarılması gerektiği ifade edilmektedir.

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

Evrak Doğrulama Kodu : CAXPENXMHVHWMVFHDFLX Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

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

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 17576483-045.01-E.11044
Konu : Görüş (Plan notları, iç bahçe, kat bahçesi, ruhsat yenileme, kapıcı dairesi, otopark, bahçe duvarı, kat holü)

11.07.2018

İdarelere yönelik şikâyetlerin 3152 sayılı İçişleri Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun uyarınca İçişleri Bakanlığına iletilebileceği hususunda, Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

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

Telefon No:(312) 410 79 50