

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

31.01.2018

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
TEKİRDAĞ

İlgi : 25.10.2017 tarihli ve 17415981-3252 sayılı yazınız.

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

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

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

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

Konuya ilişkin Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 09/12/2017 tarihli ve 21127 sayılı yazısında özetle;

01/06/2013-22/05/2014 tarihleri arasında Resmi Gazetede yayımlandığı şekliyle çeşitli değişiklikler yapılarak yürürlüğe konulan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde, bu Yönetmelikte öngörülen genel esaslar, ruhsata ilişkin hükümlerin ve tanımların idarelerce hazırlanacak yönetmeliklerle ya da imar planları ile değiştirilemeyeceği yönündeki mevzuat hükümlerinden bahisle, 01/06/2013 tarihinden sonra onaylanan imar planlarında, planı hazırlayıp/hazırlatıp onaylayan idarelerce anılan Yönetmeliğin idarelerce değiştirilmesine izin verilmeyen hükümlerine aykırı hükümler getirilmemiş olması gerektiği, planda bu hususta var olan aykırı hükümlerin yerine ise, Yönetmelikte belirtilen istisnai durumlar hariç, yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması gerektiği.)

01/10/2017 tarihinden önceki planlar için de aynı değerlendirmenin geçerli olduğu, bu tür hükümler içeren planların, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde açıklanan usul ve şekiller çerçevesinde, değişiklik, revizyon, ilave vb. gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun, planı hazırlama sorumluluk ve yetkisindeki idaresince sağlanması gerektiği, ifadelerine yer verilmiştir.

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

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

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

Dolayısıyla, 01/10/2017 tarihinden önce onaylanan ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddeleri hükümlerine aykırı olan imar planları ve plan hükümlerinin yerine, Yönetmelikte belirtilen istisnai durumlar hariç, yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması ve aykırı plan ve plan notlarının mevzuata uygunluğunun idaresince sağlanması gerektiği mütalaa edilmektedir.

2)Meri plan kapsamında ayırık nizam tanımlanmış imar adalarında komşu mesafelerinden sonra 6 m. bina cephesini sağlamayan parsellere ikili veya üçlü bloklar yaptırılabilirliği belirtilerek Yönetmelik kapsamında ayırık 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 ayırık olan ikili veya ikiz nizamların, blok nizam olarak değerlendirileceği hüküm altına alınmış olup ilgi yazıda görüş talep edilen ikili veya üçlü blokların imar planında blok nizam olarak belirlenen alanlarda yapılabileceği değerlendirilmektedir.

3) "Çephe uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyen 1 m.lik kapalı çıkmalar emsal haricidir." şeklinde plan notunun, Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi hükümlerine göre nasıl değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında, 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı hüküm altına alınmış olup, anılan maddede %30 emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olan kullanımlar, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde ise, 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek kullanımlar açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları uyarınca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin ise planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesi mümkündür.

Bu kapsamda parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla imar planı ve plan notları ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin plan ve plan notları ile değiştirilmesinin veya bu fıkraya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

4)Yapı yüksekliği 21.50 m.'nin altındaki yapılarda kaçış yolu kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına ve emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

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

Evrak Doğrulama Kodu : 1MBRQ0LACEWGJQQDDYZG Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Özner
Akyol
Mınar
Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si... ile binaların bodrum katlarında yapılan:

- Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

...
bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmü,
20 nci maddesinin 8 inci fıkrasının (d) bendinde "Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

...
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri" hükmü,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

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

katlar alanına dâhil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda; kaçış yolu olarak kabul edilen korunumsuz normal merdivenin taban alanına dahil olması gerektiği.

Bodrum katlarında yer alan korunumsuz normal merdivenin asgari ölçülerdeki alanının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, bodrum katlar dışındaki korunumsuz normal merdivenlerin parselin emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

5)5 inci maddenin 8 inci fıkrasında " alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı... emsal haricidir." ifadesinin yer aldığı, 4 üncü maddesinin 1

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

Evrak Doğrulama Kodu : 1MBR1Q0LACEWGJQ000TZG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

inci fıkrasının (e) bendinde "Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder" tanımının yer aldığı belirtilerek tanımda alan ölçüsü belirtilmediğinden bu konudaki çelişkinin giderilmesi yönündeki talebiniz hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 4 üncü maddesinde yer alan atrium tanımı birlikte değerlendirildiğinde, alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların kısa kenarı 3.00 m. olacak şekilde, uzun kenarı ise projesinde belirlenerek hesaplanan asgari alanın her katta %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

6)7 nci maddenin 3 üncü fıkrası kapsamında Kanunun 18 inci maddesi uygulaması yapılmaksızın ifraz ve tevhidin resen yapılması uygulamasına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne görüş sorulması gerekip gerekmediği hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 13 üncü fıkrasında koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Parselasyon planı olan yerlerde yapılması mümkün olan ifraz ve tevhidin Yönetmeliğin 7 nci maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında resen nasıl gerçekleştirileceği ve tescil işlemlerine ilişkin görüşün Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden talep edilebileceği değerlendirilmektedir.

7)19 uncu madde kapsamında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında özel eğitim tesisi yapılması için yapı ruhsatı taleplerinde nasıl bir yöntem izleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinde "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde Milli Eğitim Bakanlığının belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla imar planında bu amaçla değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın müstakil olarak özel eğitim tesisi yapılabileceği, bu tesislerin ruhsat işlemlerinin ise Milli Eğitim Bakanlığı Özel Eğitim Kurumları Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat kapsamında anılan Bakanlıktan görüş alınarak 3194 sayılı İmar Kanununun 20, 21 ve 22 nci maddeleri ile Planlı Alanlar İmar

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

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

Bilgi için:Özner

Akyol

Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

Yönetmeliğinin 54. 55 ve 57 nci maddelerine göre gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

8) İmar planında blok işlenmiş parsellerde blok taban alanı olarak belirlendiği belirtilerek bu tür yapılarda üst katlarda çıkma yapıp yapılamayacağı ve KAKS hesabı yapıp yapılmayacağı hususunda:

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (pppp) bendi uyarınca blok nizamı: 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 verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

7 ncı fıkrasında "*Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmemiş takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.*" hükmü,

20 ncı maddesinin 2 ncı fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

7 ncı 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 haric 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 ncı madde kapsamında kalması halinde, açık ve kapalı çıkmaları maddede açıklanan şartlarda mevcut teşekküle göre belirlemeye idarenizin yetkili olduğu, emsal değerinin ise planda ölçekli olarak gösterilen ve taban alanı olarak kabul edilen blok ölçüsü ile planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılmasıyla bulunması gerektiği değerlendirilmektedir.

9) 21 inci maddenin 4 üncü fıkrası gereği katlar alanı hesabının hangi amaçla yapılacağına anlaşılmadığı, tevhid edilecek parseller dışında yönetmelikte katlar alanını sınırlandırıcı herhangi bir hüküm bulunmadığından bahisle, anılan maddeye göre katlar alanı bulunduktan sonra yapıya

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

İvtrak Doğrulama Kodu : LMREQOLACEWGI00001ZG İvtrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirlik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

çıkma, eklenti veya çatı piyesi yapıldıktan sonra katlar alanı hesabına göre alan artışı yapılmasında herhangi kısıtlayıcı husus olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında yer alan "*Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.*" hükmü uygulama imar planı kararı ile KAKS (emsal) değerinin belirlenmediği bütün parselleri kapsamaktadır. Buna göre imar planında emsal belirlenen parseller için planda verilen emsal değerine, planda emsal belirlenmeyen parsellerde ise Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre bulunan emsal değerine uyulması ve projesine göre Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi kapsamında yapılacak emsal hesabı sonucu bulunan değer, planla veya Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasına göre belirlenen emsal değerinden fazla olmaması gerekmektedir.

10) Yalnızca bir tarafı camlı asansörlerin de panoramik asansör olarak kabul edilebildiği belirtilerek panoramik asansörlerin nitelikleri konusunda sınırlama olup olmadığı hususunda;

Yönetmelikte panoramik asansörlerin niteliklerine ilişkin hüküm bulunmamakta olup asansörlerin ilgili TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması gerekmektedir.

11) 25 inci maddenin 5 inci fıkrası kapsamında ilave katın yapı denetim kuruluşunca üstlenilmesi gerektiğinden bahisle 200 m² nin altında ve 2 katlı yapıların bu kapsama dahil olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 25 inci maddesinin 5 inci fıkrasında "*Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.*" hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 25 inci maddesi kapsamında imar planında belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılabilmesi yapının denetim sorumluluğunun 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında yapı denetim kuruluşları tarafından üstlenilmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Yapıların 4708 sayılı Kanun kapsamında yapı denetimine tabi olup olmadığına 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.

12) 34 üncü maddede minimum asansör kabin ölçülerinin verildiği, asansör kuyu ölçüleri konusunda farklı idarelerde farklı uygulamaların yer aldığından bahisle asansör kuyularının minimum ölçülerinin belirlenmesi talebiniz hususunda;

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

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

Bilgi için:Özcan
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

Yönetmeliğin 34 üncü maddesinde asansör kabininin olması gereken asgari kenar ölçüsü ve alanı belirtilmiş olmakla birlikte, asansör kuyu ölçüsüne ilişkin hüküm bulunmamakta olup, asansör kuyusunun, asansör kabininin kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde ilgili TSE standartlarına uygun olarak tasarlanması ve ruhsat eki asansör projesine göre idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

13) 57 nci maddenin 5 inci fıkrasına göre talep edilecek peyzaj projeleri için herhangi bir alan kriteri uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 57 nci maddesinin 5 inci fıkrasında "Peyzaj projesi: açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder." hükmü yer almaktadır.

31/01/2000 tarihli ve 2023 sayılı Bakanlığımız Genelgesinde; özelliği olan yapılarda (kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb.) mimari projeye eklenen peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır.

Yönetmelikte peyzaj projeleri için alan kriterine veya bütün parsellerde ve yapılarda peyzaj projesi yapılacağına ilişkin bir zorunluluk getirilmemiş olup, ilgili idarelere plan kararlarına uygun olarak, yörenin ve yapılaşmanın özelliğine göre peyzaj projesi hazırlanmasına olanak tanıyan özellikli parsellerde, bu projelerin hazırlanmasını karar altına alma yetkisi tanınmıştır. Anılan Genelgede belirtildiği üzere kültür merkezi, ticaret merkezi, sağlık ve eğitim tesisleri, toplu konut ve kooperatif yapıları vb. özelliği olan yapılarda peyzaj projesi istenmesi gerekmekte olup bunun dışında yerleşme ve yapının özelliğine göre peyzaj projesi istemeye idareniz yetkilidir.

14)Yönetmeliğin yayımlanmasından önce ruhsat alınmış ancak inşaatı tamamlanmamış ve ruhsatı hükümsüz hale gelmiş yapılar için ilk ruhsatın verildiği mevzuat ve plan hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda;

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

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

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

Anılan mevzuat hükümleri kapsamında yapı ruhsatı alınmasının akabinde inşaatına başlanıp ruhsat eki projesine uygun olarak inşası devam eden ancak yasal süresi içinde tamamlanamayan,

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

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

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

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

31.01.2018

ruhsat yenilemesi yapılmadığından ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar için yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

15) Emsal hesaplarında kat holü, asansör, shaft vb. alanların hesaplarının net alan olarak mı brüt alan olarak mı hesaplanacağı hususunda:

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

16) 7 nci maddenin 11 inci fıkrasında belirtilen koşullarda ortak alan otoparkla birlikte havuz yapılıp yapılamayacağı hususunda:

Yönetmeliğin 7 nci maddesinin 11 inci fıkrasında "İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir." hükmü yer almakta olup anılan madde kapsamında yalnızca ortak otopark uygulaması yapılabileceği ve havuzun bu kapsamda değerlendirilemeyeceği, ancak üçüncü bölüm hükümlerinden olan 7 nci maddenin, 69 uncu madde kapsamında planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebileceği hususunda:

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-izimlidir

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

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

Bilgi için:Öznur
Akyol
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50