



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957
Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık
yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal
hk) (000093398-93984)

14.10.2019

İZMİR TİCARET ODASINA
Atatürk Caddesi No: 190 Alsancak İZMİR

İlgi : 10.09.2019 tarihli ve 23504 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 25.07.2019 tarihinde yapılan değişiklik neticesinde üyeleriniz tarafından uygulamada karşılaşılan sorunlarla ilgili birtakım sorular ve öneriler oluşturulduğu ifade edilerek soru konusu edilen hususların açıklanması ve önerilerin yapılacak düzenlemelerde dikkate alınması talep edilmektedir.

Öncelikle Danıştay 6. Dairesi'nin 12.07.2018 tarihli ve 2017/4840, 2017/7567, 2017/4783, 2017/4842 sayılı Kararları ile anılan kararlara karşı itirazlara ilişkin, Danıştay İdarî Dava Daireleri Kurulunun 16.05.2019 tarihli ve YD İtiraz No:2019/486-487-389-489 sayılı kararları ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dava konusu edilen bazı maddeler hakkında yürütme durdurma kararları verilmiş olup, anılan yürütme durdurma kararları dikkate alınarak 25.07.2019 tarihli 30842 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelikte değişikliğe gidilmiştir.

Diğer taraftan, Anayasa'nın 138 inci ve 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 28 inci maddesi hükümleri gereği mahkeme kararlarının icaplarının yerine getirilmesinin mecburî ve bu kararların ilgili bulunan bütün kişileri ve mercileri bağlayıcı olduğunu hatırlatmakta fayda görülmektedir.

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

1)Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yapılan değişiklik neticesinde kamuya bedelsiz terk yapılan bir parseldeki emsal hesabı yapılırken terk yapılmadan önceki alana göre mi yoksa terk yapıldıktan sonraki alana göre mi hesaplanacağı, şayet terk yapıldıktan sonraki alana göre yapılacaksa parsel sahipleri açısından hak kayıplarına neden olacağı, terkden önceki parsel alanı üzerinden emsal hesabı yapılmasına ilişkin düzenleme yapılması talebi hakkında,

Danıştay 6. Dairesinin 2017/4783 esasında görülen davada Yönetmeliğin "*Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar 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 hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.*" şeklindeki 5 inci maddesinin 5 fıkrasının "*İmar mevzuatına göre yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yapının inşa edileceği alanda parselasyon işlemi yapılması zorunlu olup parselasyon işlemi yapılmayan bir alanda yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün değildir. Kaldı ki, imar kanununda bir taşınmazın yapı ruhsatı verilmesinin bu taşınmazın bir kısmının kamuya terk edilmesi koşuluna bağlanabileceğini öngören herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Bu itibarla bir*
Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : CZ3IIMVXMPWZVZGWUBRU Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA
Telefon No: Belgegeçer No :

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957

14.10.2019

Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık
yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal
hk) (000093398-93984)

alandan parselasyon işlemi yapılmaksızın kamuya bedelsiz terk yapılmak suretiyle yapı ruhsatı verilmesine ve böylece çarpık yapılaşmaya neden olacak düzenlemede hukuka ayarlılık bulunmamıştır." gerekçesi ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup, 25.07.2019 tarihli değişiklik ile anılan madde "Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır." şeklinde değiştirilmiştir.

Bu itibarla herhangi bir istisnai durum öngörülmeden emsal hesabının net imar parseli üzerinden yapılacağı, talep edilen şekilde bir düzenleme yapılmasının söz konusu olmadığı,

2-3) Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan açık yüzme havuzunun taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar arasından çıkarıldığı, bu durumda açık yüzme havuzlarının hesabının nasıl yapılacağı ile TAKS'a dahil edilmemesinin uygulamacıları kaçak yapılaşmaya yönlendirmemesi için emsale dahil edilmemesi yönünde düzenleme yapılması talebi ile.

Yönetmeliğin mülga olan 20/8-c maddesinde yer alan zemin teraslarının hesabının nasıl yapılacağı, Yönetmelikte zemin terasları ve apartman giriş hollerine ilişkin atıfta bulunulmadığından emsale dahil olacağı, ancak emsal alandan kullanılarak zemin terası yapılamayacağı, İzmirde teras kullanımının yoğun olduğu ve bu sorunun geçici maddelerle çözümlenip çözümlenemeyeceği hakkında,

Danıştay 6. Dairesi'nin 12.07.2018 tarihli ve 2017/4840 ve 2017/7567 kararları ile; Yönetmeliğin 22 nci maddesinin (a) bendinde taban alanına dahil edilmeyen kullanımların % 30 emsal hesabında değerlendirileceği düzenlemesine ilişkin olarak 20/8 inci maddenin (b) bendinde yer alan "açık yüzme havuzu" ile (c) bendinde yer alan "zemin terasları" ibaresinin emsal hesabı bakımından yürütmesi durdurulmuş,

Anılan kararlarda imar parseli içerisinde bağımsız bölüme veya kata olmasa da, yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet veren açık yüzme havuzu ve zemin teraslarının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına konu edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı, yüzme havuzunun niteliği gereği hem taban alanına hem de emsal hesabında değerlendirilmesi gereken kullanımlar olduğu, nitelik teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirdiği gibi yapı yoğunluğunu da artırdığı gerekçeleri ile söz konusu hükümlerin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup, 25.07.2019 tarihli değişiklik ile mahkeme kararına uygun olarak Yönetmeliğin 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "açık yüzme" ibaresi ile (c) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu itibarla "açık yüzme havuzu" ile "zemin terasları" nın hem taban alanına hem de emsale dahil edileceği, talep edilen şekilde bir düzenleme yapılmasının söz konusu olmadığı,

4) Yönetmeliğin 22/1-ç maddesi uyarınca Yönetmelik gereği ikinci kapıcı dairesi istenilen durumlarda ikinci kapıcı dairesinin katlar alanına dahil edilip edilmeyeceği ile kapıcı dairesi istenmeyen durumlarda kapıcı dairesi yapılırsa yine 70 m² sinin emsale dahil edilip edilmeyeceği hakkında,

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

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

Telefon No: Belgegeçer No:

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957

14.10.2019

Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal hk) (000093398-93984)

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." hükmü,

22 nci maddesinin 1 inci fıkrasında "5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde... ç) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m²'si, ...katlar alanına dahil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m² 'sinin % 30 emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, Yönetmelik ile yapılması zorunlu olmayan kapıcı dairelerinin ise emsale dahil olacağı,

5) Yönetmeliğin 21/4 ncü maddesi ile 5/6 ncı maddesi uyarınca bitişik nizam yapı adalarında bahçe mesafeleri ile sınırlandırılmış bir imar parseline emsal uygulanmak zorunda kalındığı, % 85 oranında yapılaşmış bir bölgede planlama yapılırken öngörülemeyen ve emsal verilmeyen alanlarla karşılaşıldığı, bu durumda parselin bahçe mesafeleri ve konumunun verdiği çıkma haklarının adil olarak kullanılamaması sonucunun ortaya çıktığı, yapı nizamı, parseller ve bahçe mesafeleri planla düzenlenmiş ve çıkma şartları yönetmelikle belirlenmişken bu parsellere emsal verilmeye çalışıldığı, emsal verilerek oluşturulan planlama ile emsal verilmeden oluşturulanın aynı olduğu düşüncesi ile karşılaşıldığı, bu durumda oluşan hak kayıpları ve proje üretimi sırasında karşılaşılan yorum farklılıklarına açıklık getirilmesi hakkında,

Yönetmelik ile bitişik nizam parseller için TAKS belirlenmemiş olup, Yönetmeliğin 21 inci maddesinin 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 itibarla, bitişik nizam parseller için imar planında TAKS ve KAKS belirlenmemiş ise TAKS'in planla veya yönetmelikle belirlenen ön ve arka bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alan olduğu, KAKS'ın ise bu şekilde belirlenen taban alanı ile planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunması gerektiği,

Öte yandan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin (k) fıkrası uyarınca imar planlarında; yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi gibi yapılaşmaya ilişkin hususların belirlenmiş olması gerektiği, ancak imar planında yer almayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olduğu dolayısıyla % 85 oranında yapılaşmış bir bölgede Yönetmeliğe göre yapılacak hesap sonucu bulunacak emsal değeri hak kayıplarına neden oluyorsa bunun imar planı ile idaresince çözümlenmesi gereken bir durum olduğu,

6) Yapı ruhsatı almış, betonarme inşaatı devam eden bir inşaatta tadilat ruhsatı başvurusu yapıldığında müktesep hak gereği ilk ruhsatın alındığı tarihteki geçerli yönetmeliğe tabi olması gerektiği düşünülmele birlikte tadilat ruhsatı başvurusunda hangi yönetmeliğe göre değerlendirme yapılacağı hakkında,

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957
Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık
yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal
hk) (000093398-93984)

14.10.2019

Yapı ruhsatı alınmış olmakla birlikte geçerli bir ruhsat olup olmadığı belirtilmediğinden yapı ruhsatının geçerlilik süresi içinde bir tadilat ruhsatı talebinde bulunulduğu kabulü ile konu değerlendirildiğinde;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (y) bendinde "*Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru ekileyen 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 işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)*" hükmü.

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

Geçici 3 üncü maddesinin 4 üncü fıkrasında "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilceği gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.*" hükmü yer almaktadır.

Bu itibarla Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yani 01.10.2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan esaslı tadilat ruhsatı başvurularının talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilceği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre (01.10.2017 tarihi ve sonrasında) ruhsat almış ve ruhsatı geçerli olan yapılarda ise esaslı tamir ve tadilatın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi uyarınca yürürlükteki imar planı, Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılması gerektiği,

7) İnşaat sözleşmesi yapılmış ve 25.07.2019 tarihli değişiklik öncesi paylaşım alanları imza altına alınmış kentsel dönüşüm üzerine sözleşmeler olduğu, ancak mevcut Yönetmelik ile imza altına alınan alanların uygulanmadığı, tarafların bu durumda idari mahkemeye başvurdukları, sözleşmenin yapıldığı tarih itibarıyla Yönetmeliğe geçici madde ilave edilerek idare mahkemesine gitmeden, zaman kaybının ekonomiye ve sürece zararı olacağından hareketle soruna çözüm üretilmesi talebi hakkında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına*

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

Evrak Doğrulama Kodu : CZZH1MXPWZVZGWUBRU | Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No : Belgegeçer No :

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957

14.10.2019

Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal hk) (000093398-93984)

alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

Anılan madde ile Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01.10.2017 tarihinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılmış veya riskli alan kapsamına alınmış, aynı zamanda maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması halinde ruhsat işlemlerinin 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre sonuçlandırılabilmesi mümkün olup, bunun dışında talep edilen şekilde bir istisnaya yer verilmediğinden Yönetmeliğin Geçici 3/3 üncü maddesi kapsamında bulunmuyor ise 25.07.2019 tarihli değişiklik öncesi inşaat sözleşmesi imzalanmış olsa bile yapı ruhsatı düzenlenirken yürürlükteki plan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulmasının zorunlu olduğu,

8) Toplu işyeri ve küçük sanayi sitesi yapı kooperatiflerince üretilen çarşı ve sitelerde yer alan endüstriyel amaçlı binaların ofis, mutfak, tuvalet vb. amaçla kullanılan Yönetmeliğin 4 üncü maddesine uygun imal edilen asma katların emsal hesabına dahil edilmemesi talebi hakkında,

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..." hükmü,

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,

3 üncü 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.

Planlı Alanlar İmar 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 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 açıklanmış olup, yapı kooperatiflerine yönelik bir istisna getirilmesi ve söz konusu kooperatiflerce yapılan yapılardaki asma katların emsal harici tutulması yönünde bir çalışmanın bulunmadığı,

Diğer taraftan, Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesinin mümkün olduğu, dolayısıyla parselin toplam emsale esas alanının % 30'u

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

Evrak Doğrulama Kodu : CZ311MVXMPWZVZGWUBRU Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircelik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No : Belgegeçer No :

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30



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

Sayı : 11968226-045.01-E.216957

14.10.2019

Konu : Görüş (PAİY, zemin terası, açık
yüzme havuzu, kapıcı dairesi, emsal
hk) (000093398-93984)

İçerisinde kalmak kaydıyla planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesinin veya bu fıkraya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığı,

9) Toplu işyeri, küçük sanayi sitesi ve konut yapı kooperatiflerine imar planlarında mevcut imar durumu üzerine %10 oranında yapılaşma hakkı ilave edilmesi yönünde Yönetmelikte düzenleme yapılması talebi hakkında,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (k) bendi uyarınca imar planlarında; yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi gibi yapılaşmaya ilişkin hususların belirlenmiş olması gerektiği,

Herhangi bir imar parseline uygulama imar planında belirlenen kullanım amacına uygun olarak yapı ruhsatı düzenlenirken yine imar planıyla belirlenen yapılaşmaya ilişkin hükümlere uyulacağı, ancak planda hüküm bulunmadığı takdirde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin geçerli olacağı,

Bu itibarla ilgili idarelerce öngörülmesi halinde talep edilen hususun plan kararı ile belirlenmesi gerektiği,

İmar planında belirlenen emsalin üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınması halinde imar planlarıyla belirlenen yapı yoğunluklarının geçerliliğinin ve işlevinin ortadan kaldıracacağı, teknik ve sosyal alt yapı alanlarına yük getireceği, nüfus yoğunluğunu artıracacağı, gerekli olan sosyal donatı alanlarının mevzuatın öngördüğü ölçülerde karşılanmamasına neden olacağı, planla öngörülen emsallerin bir değerinin kalmayacağı ve gizli yoğunluk artışına neden olunacağı dikkate alındığında Yönetmelikle yapı kooperatiflerine yönelik olarak talep edilen şekilde bir istisna getirilmesinin uygun olmayacağı, hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-İmzalıdır
Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

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

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

Bilgi için:Hülya ESKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 30