

3826  
02 Mayıs 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

İMAR VE ŞEHİRCİLİK  
MÜDÜRLÜĞÜ

Muazzez BAĞCI  
Yazı İşleri Müdürü

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 yazımız.

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.

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 (1) 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,

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

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

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,

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 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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*

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

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

*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 yeraltında 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 müstemilatlarla 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,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.44217  
Konu : Görüş (Gömmme Balkon- Zemin  
Terası- İç Bahçe- İstinat Duvarı-Asma  
Kat-Şönt Baca-Çatı-Esaslı Tadilat)  
Dosya : 000093398-41223

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 müstemilatı 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,

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

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (1) 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, tabii 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 kitesinin 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",

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

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

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,

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

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

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

havalandırmasının iç bahçeden sağlanması, 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,

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 yerüstü 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 ruhsatı alınmasının mecburi olduğu**", Yönetmeliğin 60 inci 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,

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.**" hükmünde belirtilen oda ifadesinden oturma odasının anlaşılması gerektiği, işlev açısından yatak odası ile mutfak nişinin bir arada çözümlenmesinin doğru olmayacağı,

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

Görüş talep edilen konunun içeriği anlaşılacakla 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 ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın**

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

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

*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,

**10)** Ruhsatı düzenlendikten sonra iki yıl içinde temel üstü vizesi yapılmayan yapılarda ruhsat yenilenmesi yapılması durumunda 2 yıllık inşaat 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 inşaat başlanmış kabul edileceği,

**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,

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

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

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 bacalarının niteliklerinin ilgili mevzuat ve standartlara uygun olması gerektiği,

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, "*Çatuların, 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*".

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



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

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,

**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 ruhsatıyesisi 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

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

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

*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,

**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 şatlarda 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,

 **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,

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

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

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin sekizinci fıkrasında, *arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piycesler 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 gerekmektedir 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,

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 gözükken 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",

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

Sayı : 11968226-045.01-E.44217  
Konu : Görüş (Gömmе Balkon- Zemin  
Terası- İç Bahçe- İstinat Duvarı-Asma  
Kat-Şönt Baca-Çatı-Esaslı Tadilat)  
Dosya : 000093398-41223

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, dükkân emsale konu bir alan olduğundan parsel için planla veya yönetmelikle belirlenen emsal değerinin aşılması, 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 sonuçlandırılacağı, konunun bu çerçevede idarenizce değerlendirilmesi gerektiği,

**18)** Uygulama imar planında karma kullanıma sahip parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkân, 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

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

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

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,

**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 (aaaa) 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 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılmasının zorunlu olduğu, ayrıca, kat alanı 800 m<sup>2</sup>'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, onbirinci fıkrasında "Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçülerinin ilgili idaresince artırılabilceği" hükümlerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda, Yönetmelikte geçen "yüksek katlı yapı", "yüksek katlı bina", "yüksek bina" ifadelerinden Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (aaaa) 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,

**20)** Kapıcı dairesinin zorunlu olmadığı yapılarda da kapıcı dairesi yapılp 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 müstemilat 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

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

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

*düzenlenen kapıcı dairelerinin en az brüt 50 m<sup>2</sup>, bina dışında tertiplenen kapıcı dairelerinin de en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olmak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabileceği ancak bina dışında çözümlenmesi halinde brüt alanının en fazla 40 m<sup>2</sup> olabileceği, her iki durumda da kapıcı dairesinin tümünün emsale dahil edilmesi gerektiği,

**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,

**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.",

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

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

Onüçüncü 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,

**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,

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

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

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

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 aşılması 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 sonuçlandırılabilceği,

**23-28)** Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca başvuru sahibi tarafından 08.09.2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin tercih edilmesi durumunda anılan Yönetmeliğin geçici 10 uncu maddesi kapsamında diğer yönetmeliklere uygun işlem yapıp 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 yanlış bulunmadığı tespit edilen ruhsat başvurularının en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırılması için idarelerin gerekli tüm tedbirleri almasının zorunlu olduğu, bu hükmeye uyulmaması nedeniyle doğabilecek mağduriyetler konusunda her türlü sorumluluğun ruhsatı verme

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



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

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 onaylı kat 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 itibarıyla sona ermiş olduğundan bu maddeye istinaden işlem tesis edilmesinin mümkün olmadığı,

**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,

**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,

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

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

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

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 (1) 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.

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