



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1522

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili geçici maddeler konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçici maddeler konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Geçici Madde 2 konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Geçici Madde 2' ye göre; "Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekkülle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir." tanımı yapılmaktadır. Sağındaki ve solundaki bina farklı teşekkül etmiş yapı adalarında veya tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde sağ ve sol çekme mesafeleri farklı mı uygulanacaktır?

Soru 2: Yapı adasında yer alan ruhsatlı bir adet binada 3 m olan arka bahçeye açık çıkma yapılmışsa, bu yapıyı emsal göstererek arka bahçeye açık çıkma yapılabilir mi? Yoksa bu hususta da ilgili idarelerin sınırlama yetkisi var mıdır?

Geçici Madde 3 konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Geçici Madde 3'ün 3. Maddesinde belirtilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." İbaresine göre;

- a) Noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi en son hangi tarih olmalıdır?
- b) Yürürlükte olan yönetmeliklerden kastedilen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile birlikte Büyükşehir Belediyeleri Yönetmelikleri midir?
- c) Tapu sahibinin kendi inşaatını yapması nedeniyle veya müteahhidin kat maliklerinden birisi olması nedeniyle noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan, 6306 sayılı kanuna tabi parseller bu maddeden Geçici 3. Maddeden yararlanılabilir mi?
- d) Geçici 3. Madde kapsamında değerlendirilmesi için hem riskli yapı tespitinin hem de kat karşılığı inşaat sözleşmenin olması gerekli midir?

Sayı : 11968226-045.01-E.705
Konu : Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9 35220 ALSANCAK KONAK / İZMİR

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 1522 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici maddelerinde çelişkiye düşülen hususlara açıklık getirilmesi istenilmektedir.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2'nci maddesinde, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

1) Yönetmeliğin geçici 2'nci maddesi uyarınca, sağındaki ve solundaki binalar farklı teşekkül etmiş yapı adalarında veya tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde sağ ve sol çekme mesafelerinin nasıl uygulanacağı hususunda,

Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla; Yönetmeliğin Geçici 2'nci maddesi kapsamında kalan bir parselin yan bahçe mesafelerinin parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafelerine göre ayrı ayrı belirlenmesi gerektiği, tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde yan bahçe mesafelerinin ise, teşekkül olan cephede mevzuatına uygun mevcut binaya, teşekkül olmayan cephede yürürlükteki plan ve Yönetmeliğe göre belirlenmesi gerektiği, mevcut teşekküle göre çekme mesafelerini belirlemeye ilgili idaresinin yetkili olduğu,

2) Yapı adasında yer alan ruhsatlı bir binada 3 metre olan arka bahçeye çıkma yapılmışsa, bu yapıyı emsal göstererek arka bahçeye açık çıkma yapıp yapılamayacağı hususunda,

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

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

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.705
Konu : Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

İmar adasındaki bir parselin 3 metrelik arka bahçe mesafesi içerisine Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce ve yapıldığı tarihteki mevzuata uygun çıkma yapılmışsa parselin bulunduğu ada; ayrık nizam ise komşu parsellerde bu parseldeki çıkma esas alınarak, bitişik nizam ise adadaki parsellerde mevcut teşekkül esas alınarak uygulama yapılması gerektiği, uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye ilgili idaresinin yetkili olduğu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3'üncü maddesinin (3)'üncü fıkrasında, "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almaktadır.

1-a) Anılan fıkra hükmünde ifade edilen noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin en son tarihinin ne olması gerektiği hususunda;

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

1-b) Anılan fıkra hükmünde ifade edilen yürürlükte olan yönetmeliklerden Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile büyükşehir belediyesi imar yönetmeliklerinin mi kastedildiği hususunda,

Anılan fıkra hükmü ile 01/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan 08/09/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin kastedildiği,

1-c) Tapu sahibinin kendi inşaatını yapması nedeniyle veya müteahhidin kat maliklerinden birisi olması nedeniyle noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan, 6306 sayılı Kanuna tabi parsellerin bu fıkra hükmünden faydalanıp faydalanılmayacağı hususunda,

Anılan fıkra hükmünden faydalanılması Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce; 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ya da riskli yapı tespiti yapılmış olmanın yanı sıra maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmesi şartlarına bağlandığından, yapı sahibinin kendi inşaatını yapması ya da yapı müteahhidinin kat maliklerinden biri olması durumunda, 1/10/2017 tarihinden önce noter onaylı bir sözleşme bulunmaması nedeniyle, anılan fıkra hükmünden yararlanılamayacağı,

1-d) Anılan fıkra kapsamında değerlendirilebilmesi için hem riskli yapı tespitinin hem de kat karşılığı inşaat sözleşmesinin olmasının gerekip gerekmediği hususunda,

Bir parselin anılan fıkra kapsamında değerlendirilebilmesi için; Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce; 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı tespiti yapılmış olma şartının yanı sıra maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması, dolayısıyla bu şartların aynı anda sağlanması gerektiği hususlarında;

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


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

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı :11968226-045.01-E.705
Konu :Görüş (Geçici 2'nci ve 3'üncü
maddeler)
(000093398-39919)

29.01.2018

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

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

Bilgi için:Hasan
Zehir
Mimar

Telefon No:(312) 410 79 50