

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

İmar ve Şehircilik Müdürü	M.H.
Tarih	
No'su	
Sev. Em. Şeh. Ş.	D. ZULKADİROĞLU

DULKADİROĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KAHRAMANMARAŞ

İlgi : a) 08.01.2018 tarihli ve 57529974-367 sayılı yazınız.
b) 06.04.2018 tarihli 62209 sayılı 2018/4 nolu Genelge.

İlgi yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili çeşitli hususlarda tereddüde düşüldüğü belirtilerek yazı ekinde belirtilen konularda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

1. Yönetmeliğin 4/1-d maddesinde asma kat tanımında "ait olduğu bağımsız bölümün 1/3 ünden az yapılamayan" ifadesindeki 1/3 hesabının net alan üzerinden mi yoksa brüt alan üzerinden mi yapılacağı,

Yönetmeliğin 4/1-d maddesinde 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 olup, tanımda yer alan 1/3 hesabının bağımsız bölüm net alanı üzerinden hesaplanması gerekmektedir.

2. Yönetmeliğin 4/1-ı maddesinde yer alan balkon tanımından işyerlerinde balkon yapılamayacağı sonucunun mu çıkarılacağı yoksa işyerinde mutfak veya oda olması halinde mi balkon yapılabileceği,

Anılan maddede 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 olarak tanımlanmıştır.

Burada balkonun oda ve/veya mutfak piyesine bağlı olması kuralı ile amaçlanan holden ulaşılan balkon yapılmasını ve suiistimal edilerek yapı kullanma izin belgesi sonrası başka kullanımlara dönüştürülerek oda olarak kullanılmasını engellemek olup, Yönetmelik ile balkonların hangi kullanımlarda olacağı şeklinde bir ayrıma gidilmemiş, bu itibarla işyerlerinde balkon yapılamayacağı şeklinde bir çıkarım yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

3. Yönetmeliğin 4-1/hhh maddesinde yer alan müstemilat tanımında geçen "genellikle" ifadesi ile belirtilen katların hangileri olduğu, talep edildiği takdirde müstemilatın bütün katlarda yapıp yapılamayacağı, hangi durumlarda başka katlarda düzenlenebileceği,

Anılan maddede müstemilat, genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânlar olarak tanımlanmış, Yönetmeliğin 52 inci maddesinde de binaların müstemilat kısımlarının, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertipleneceği, müstemilat binalarının kapıcı dairesi, garaj,

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğu, maksadı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmış olup, her iki maddenin birlikte değerlendirilmesi neticesinde müstemilatların öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği, diğer katlarda yapılmasının söz konusu olmadığı değerlendirilmektedir.

4. *Yönetmeliğin 4/1-tttt maddesinde yer alan yapı yüksekliği tanımında geçen "yapı yüksekliğine çatı arası piyeslerin dâhil edilmesi" ifadesinden sadece bağımsız bölümle bağlantılı piyeslerin mi kastedildiği, ortak alanlar yapılması durumunda bunların da piyes sayılarak yapı yüksekliğine dâhil edilip edilmeyeceği,*

Anılan maddede yapı yüksekliği, bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği şeklinde tanımlanmış; 4/1-r maddesinde çatı piyesi, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânlar olarak tanımlanmış olup, çatı piyesleri net olarak ortaya konulmuştur.

Dolayısıyla ortak alanlar ile ilgili olarak çatı arası piyesler ifadesinden ziyade yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği ifadesinden yola çıkılarak yapının inşa edilen ortak alanlarının da yapı yüksekliğine dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

5. *Yönetmeliğin 5/8 inci maddesine göre planda verilen emsalinin tamamını kullanmayan veya kullanamayan parsellerde de parselin planla verilen emsale esas alanının %30'unun mu geçerli olacağı yoksa kullanılan emsale esas alan üzerinden mi %30 hesabı yapılacağı,*

Yönetmeliğin 5/8 inci maddesinde 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı düzenlenmiş olup, parselin emsale esas alanından imar planı ile verilen emsalin anlaşılması ve planla verilen emsalin tamamı herhangi bir sebeple kullanılmıyor olsa da %30 hesabının bu emsal üzerinden yapılması gerekmektedir.

6. *Yönetmeliğin 5/8 inci maddesinde yer alan "... 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 merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı,..." ifadesine göre 1 normal merdiven dışında 2 adet korunumlu yangın merdiveni olan parsellerde, sadece bir yangın merdiveninin mi emsale dahil olacağı yoksa normal merdiven dışındaki zorunlu yangın merdivenlerinin tamamının mı emsal harici olacağı,*

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5/8 inci maddesinde yapılan 30.09.2017 tarihli değişiklik ile bahse konu ifade "...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 sinin bu hesaba

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

dahil edilmeksizin emsal harici olduğu.” şeklinde değiştirilmiş olup, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan normal merdiven dışındaki yangın merdivenlerinin tamamı %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir.

7. Yönetmeliğin 20/8-d maddesinde yer alan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi,” ifadesine göre parsel de normal merdiven dışında zorunlu olarak yapılan birden fazla yangın merdiven evi varsa yangın merdivenlerinden sadece bir tanesi mi, yoksa normal merdiven dışındaki zorunlu yangın merdivenlerinin tamamının mı TAKS harici olduğu,

Anılan madde ile de açıkça düzenlendiği üzere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan ve kaçış yolu içerisinde yer alan normal merdiven dışındaki asgari ölçülerde ve adetlerdeki yangın merdiveni taban alanına dâhil değildir.

8.Yönetmeliğin 5/8-ç maddesinde yer alan “Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,” ifadesinde karma kullanımlarda hangi büyüklüğün kullanılacağına açık olmadığı ve bloklu yapılaşmalarda bütün bloklar için mi yoksa her blok için ayrı ayrı mı mescit ve müstemilat yapılabileceği,

Yönetmeliğin 5/8-ç maddesi uyarınca binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m² si, konut dışı alanlarda 300 m² si % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olup, karma kullanımlarda konut ya da konut dışı kullanımlardan birinin tercih edilmesi ve tercih edilen kullanıma göre Yönetmelikte belirtilen alanın emsal harici tutulacağı değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan, emsal hesabı parsel üzerinden yapıldığından parselde birden çok bina da olsa bahse konu emsal harici kullanımların bina bazında değil blokların toplamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

9- Yönetmeliğin 21/4 üncü maddesi “Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.” hükmüne göre sadece Kahramanmaraş 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda bina sahası ve kat adedi tanımlanan ve emsal verilmeyen kitle nizam yapılarda emsalin, bina sahasının kat adedi ile çarpılması ile mi bulunacağı yoksa planda emsal verilmediği için serbest mi bırakılacağı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1-pppp maddesinde yapı nizamı, uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan biri olarak açıklandığından ve kitle nizama ilişkin Yönetmelikte herhangi bir düzenleme yer almadığından konu özelinde görüş verilememekle birlikte,

Yönetmeliğin 5/7 nci maddesinde uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimlerin imar planlarının hükümlerinden

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

sayılmayacağı, 20/2 nci maddesinde uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimlerinin taban alanı ve çekme mesafelerini göstereceği, 20/7 inci maddesinde planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçülerinin yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade ettiği hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen, şematik olmayan kitle ölçüsünün parselin taban alanı olarak kabul edileceği, emsal değerinin de taban alanı olarak kabul edilen kitle ölçüsü ile planla veya yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması suretiyle hesaplanacağı, değerlendirilmektedir.

10. Yönetmeliğin 22-ç maddesi ile bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'sinin emsale dâhil olmadığı yönündeki düzenleme uyarınca kapıcı dairesi zorunlu olmayan yerlerde yapılan 1 adet kapıcı dairesinin emsale dâhil olup olmadığı, kapıcı dairesinin hangi katlarda yapılabileceği,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 30.09.2017 tarihli değişiklik ile 22/1-ç maddesi " Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi," şeklinde değiştirilmiştir.

Yönetmeliğin 5/8-b maddesi ile binaların bodrum katında yapılan kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının %30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu,

Yönetmeliğin 5/8 inci maddesi hükmü gereği 22 nci maddede sayılan kullanımlar % 30 emsal hesabında değerlendirileceğinden, Yönetmeliğin 22/ç maddesi uyarınca Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesinin bodrum katlar dışında yapılması halinde % 30 emsal hesabında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yönetmeliğin 44/1-(a) ve (b) fıkralarında kapıcı dairesinin yapılmasının zorunlu olduğu binaların özellikleri ve zorunlu kapıcı dairelerinin sayısı belirlenmiş; 44/2 nci fıkrasında da kapıcı dairelerinin ölçü ve nitelikleri hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla, Yönetmelik hükümlerince zorunlu olmayan kapıcı dairesinin emsal harici olmadığı, 3. soruda da açıklandığı üzere müstemilatların kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olduğundan, gerek müstemilat tanımı gerekse Yönetmeliğin 52 nci madde hükmü uyarınca kapıcı dairesinin öncelikle bodrum katlarda bunun mümkün olmaması halinde ise bahçede tertipleneceği değerlendirilmektedir.

11- Yönetmeliğin 22-ğ "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri" ifadesine göre çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin bütün kullanım alanlarında yapılıp yapılamayacağı, zorunlu olmayan yerlerde yapıldığı takdirde emsal hesabına dâhil edilip edilmeyeceği ve hangi katlarda yapılabileceği,

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

Yönetmeliğin 5/8-e maddesi ile binaların bodrum katında yapılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'sinin, % 30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu; diğer katlarda yapılması halinde, 22/1-ğ maddesi uyarınca ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 5/8 inci maddesinde belirtilen esaslar dahilinde katlar alanına dahil edilmeyeceği düzenlenmiştir.

Bu itibarla, çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin ortak alan niteliğinde olmak şartıyla bodrum katlarında yapılması halinde 100 m²'sinin doğrudan emsal harici olduğu, diğer katlarda yapılması halinde % 30 hesabına dahil edilmesi gerektiği, yapılacağı katla ilgili herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

12- Yönetmeliğin 22-k maddesi ile depo amaçlı eklentiler için bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan şeklide hükümlere yer verilirken Yönetmeliğin 5/8-c maddesinde aynı kullanımla ilgili bir kısıtlama olmadığı belirtilerek konunun nasıl değerlendirileceği, kısmen ile ne ifade edildiği, arka ve yan bahçelerde 15-20 cm gömülü bodrum katlı projelerin bu şartı sağladığından bahisle ruhsat onayı için getirildiği ve bunun önüne nasıl geçilebileceği,

Yönetmeliğin 5/8-c maddesi ile binaların bodrum katlarında yapılan "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler" in % 30 hesabına dahil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu; Yönetmeliğin 22/1-k maddesi ile "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler," in Yönetmeliğin 5/8 inci maddesi gereği %30 emsal hesabında değerlendirileceği düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, binaların bodrum katlarında düzenlenen konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentilerin, Yönetmeliğin 5/8-c maddesi kapsamında kalan alanının doğrudan emsal harici olduğu, bu alanları aşan kısımlarının ise Yönetmeliğin 22/1-k maddesi kapsamında yüzde 30 emsal hesabında değerlendirilmesi gerekmekte olup, kısmen açıkta kalmaya ilişkin herhangi bir asgari şart bulunmamasıyla birlikte 22/1-k maddesinde sayılan tüm şartların (tüm cepheleri tamamen toprağın altında kalmak, kısmen açıkta kalmakla birlikte yola cephesi olmamak, ilave kat görünümüne neden olmamak, tek başına bağımsız bölüm oluşturmamak v.b.) bir arada bulunması gerektiği ve iş ve işlemlerin buna göre neticelendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

13- Yönetmeliğin 23/3 üncü maddesi "Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir." hükmü ile ön bahçede otopark yapılamayacağını belirten otopark yönetmeliğinin çeliştiği ifade edilerek hangi yönetmeliğe uyulması gerektiği.

Öncelikle Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ'in 2 nci maddesinin I inci kısmının (g) bendinde yerleşme bölgelerinde 8 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3 metre dışında kalan kısmın otopark alanı olarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmış olup, belli şartlar dahilinde ön bahçede otopark yapılması mümkündür.

Otopark Yönetmeliği özel düzenleme olup, öncelikli uygulanması gerekliliğinden bahse konu hususlarda Otopark Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliği hükümlerince işlem tesis edilmelidir.

Diğer taraftan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde otopark sorunun azaltılmasına yönelik çeşitli düzenlemelere yer verilmiş olmakla birlikte 22/02/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/6/2018 tarihinde yürürlüğe girecek olan Otopark Yönetmeliğinde ifade edilen farklılıklar giderilerek iki Yönetmelik arasında uyum sağlanmıştır.

14- Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin 10-11-12-13-14 maddeleri uyarınca kademelendirme şartları ile ilgili mimari ve statik çözüm aşamasında ve idare tarafından incelemede sorun yaşandığı, Kahramanmaraş'ta parsellerin küçük fakat eğimlerinin oldukça fazla olduğu, kademe şartları uygulanmak istendiğinde oldukça kullanışsız mimariler ve tehlike oluşturacak statik çözümlerin ortaya çıktığı, kademelerin sağlıklı bir şekilde nasıl çözülebileceği, bu maddenin revize edilme durumunun olup olmadığı, kademe gerektiren parsellerde çözüm bulunmadığı için ruhsat işlemlerinde duraklamalar yaşandığı belirtilerek idare olarak nasıl bir yol izlenmesi gerektiği ve mevcut teşekkül oluşan yerlerde kademelendirme yapılmadan çevre nizamına göre kotlandırma yapılıp yapılamayacağı.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hususlarından olan 5/26 ncı maddesinde, açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemeyeceği, kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunmasının esas olduğu, yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binaların 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirileceği;

10/5 inci maddesinde, tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılacağı; 11/5 inci maddesinde parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılmasının mecburi olduğu, her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorunda olduğu, kademelendirmenin, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılacağı; 11/6

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müştemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

ncı maddesinde, kademelendirmede her kademenin, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamayacağı, son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulacağı, ayrıca her kademedeki bina yüksekliğinin imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemeyeceği; 11/7 nci maddesinde, yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesi ile 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 idaresinin yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Bu itibarla, Yönetmeliğin 5/26 ncı maddesindeki şartları sağlayan parsellerde kademelendirme yapılması zorunlu olup ilgili idarenin, Yönetmeliğin 69'uncu maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak Yönetmeliğin 11'inci maddesinde yer alan yoldan kotlandırmaya ilişkin plan kararı alması ve kademelendirmenin esaslarına ilişkin hüküm getirmesi mümkün olduğundan konunun bu kapsamda ruhsatı düzenleme yetkisine sahip idarenizce değerlendirilmesi gerektiği ve Yönetmeliğin 5/26 ncı maddesi gereği mevcut teşekküle göre kademelendirme yapılmaksızın kotlandırma yapılmasının mümkün olmağı değerlendirilmektedir.

15. Yönetmeliğin 22/d maddesi uyarınca zemin katı işyeri olarak düzenlenen bir yapıda zemin katı tamamlayan asma katın işyeri içerisine bakan galeri boşluğunun doğrudan emsal harici mi olduğu yoksa %30 emsal hesabında mı değerlendirileceği,

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (cc) bendinde *galeri boşluğu, bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar*, olarak tanımlanmış,

Diğer taraftan, Yönetmelikte yer alan bazı hususlarda, ilgili idarelerce farklı uygulamalara mahal vermemek ve uygulamada birlikteliğin sağlanması amacıyla ilgi (b) Genelge yayımlanmış ve Genelgenin 2 nci maddesinde *asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluğun*; galeri boşluğu tanımında geçen *katlar arasında bırakılan boşluklardan olmaması*, zemin katın içerisinde bulunan boşluk olması nedeniyle *doğrudan emsal harici* olarak değerlendirilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

16. Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre çıkmaların en fazla 150 cm mi yapılabileceği, değil ise en fazla ne kadar çıkma yapılabileceği, 2,5-3.00 m çıkma talep edilen projelerin mevcut olduğu bu durumda 150 cm ile sınırlanmalı mı yoksa statik çözümler zorlanarak parsel sınırlarına 3.00 m yaklaşmama şartı korunarak, statik çözüm uygunsu projenin idarenizce onaylanıp onaylanmayacağı,

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

Yönetmeliğin 41 inci maddesinde binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabileceği ve açık ve kapalı çıkmaların parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabileceği, arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabileceği, bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek anılan hükümlerdeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabileceği düzenlenmiş olup, bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak ve arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile istenilen ölçülerde yapılabileceği değerlendirilmektedir.

17. Yönetmeliğin 22/a maddesine istinaden istinat duvarlarının yanal yüzeylerinin mi yoksa taban oturumlarının mı % 30'luk dilimde değerlendirileceği,

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (şş) bendinde katlar alanı, bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanların toplamı, olarak tanımlanmış,

İlgi (b) Genelgenin 1 inci maddesi ile de katlar alanı tanımı uyarınca katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

18- Yönetmeliğin 57/15 inci maddesi uyarınca ilgili idare yönetmeliklerinde açıkça belirtilmeyen yerlerde peyzaj projelerinin kaç metre kare olan yerlerde zorunlu olduğu, ruhsat vermeye yetkili idarelerde peyzaj mimari olmadığı durumda peyzaj projesinin onayını yapacak olan teknik personelin hangi meslek grubundan olabileceği, yoksa bu projelerin onayı için peyzaj mimarı bulundurma zorunluluğunun olup olmadığı,

Yönetmeliğin 57/2 nci maddesinde mimari projenin nelerden oluştuğu, ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesinin de ekleneceği düzenlenmiştir.

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. Dolayısıyla özellikli yapılarda, toplu yapılarda, toplu konut alanlarında, yapı kooperatiflerine ait alanlarda, site tipi yapılaşmalarda mutlaka peyzaj projesi istenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, anılan Yönetmelik maddesi ile belirli ölçülerdeki parsellerde ve yapılarda peyzaj projesi yapılacağına ilişkin bir zorunluluk getirilmemiş, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenilmesi kabul edilmiş olup, imar planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi

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

Sayı : 17576483-622.02-E.18202
Konu : Görüş (asma kat, müstemilat, çatı
piyesi, emsal, mescit, kapıcı dairesi,
çıkma, peyzaj projeleri)

kapsamında parselin ve yapının parsel içindeki konumu, imar planı kararları, kentsel çevrenin yaşanabilir kılınması ve görsel estetik ve kentsel ısınma gibi faktörler de dikkate alınarak yörenin koşullarına ve bölgenin şartlarına göre ilgili idarelerce peyzaj projesinin istenilmesi gerekmektedir.

İmar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, imar mevzuatına ve ilgili mevzuat ile yürürlükteki imar planı kararlarına uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan konunun yukarıda yer alan Yönetmelik hükümleri kapsamında idarenizce değerlendirilmesi gerekmektedir.

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.