

Tarih : 18.10.2017

Sayı : 2017/252

Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön. Uygulamaları hakkında

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜ'NE
ANKARA**

3.7.2017 tarih, 30113 nolu sayı ve değişiklikleri 30 Eylül 207 tarih 30196 sayılı Resmi Gazete'lerde yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği; Şubemiz tarafından düzenlenen çeşitli toplantılarda gerek serbest, gerek resmi kurumlarda çalışan meslektaşlarımız tarafından incelenmiş ve tereddütte düşülen konuların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili birimine sorulmasına karara verilmiştir.

Bu itibarla uygulama sırasında çelişkiye düşülen konular ayrı maddeler halinde sorulara çevrilerek aşağıda sıralanmıştır. Tereddütlere mahal bırakılmaması açısından soruların cevaplandırılması için gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla

Emel HOMAN
Mimarlar Odası Adana Şubesi
Yönetim Kurulu Adına
Şube Sekreteri

EK:PATİY Uygulamaları Soruları

- 1) Planlı Alanlar Yönetmeliği Madde 22, Madde 5 ve 30 Eylül değişiklikleri ile emsal hesabı ile ilgili olarak;

A. Yangın merdivenleri, güvenlik holleri hakkında;

- 1- 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY'de değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2'de "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın güvenlik holünün 6 m²'sinin emsal alana dahil olmadığı belirtilmektedir. Anılan Yangın Yönetmeliği gereğince katta, birden fazla yangın güvenlik holü tesis edilebilmektedir. Örneğin; yapı yüksekliği 51,50'yi geçen yapılarda yapılması zorunlu olan iki yangın merdiveni için 2, acil durum asansörü için bir adet olmak üzere toplamda 3 adet, yine yüksekliği 30.50 ile 51.50 arasındaki yapılarda kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdivenine ulaşılması durumunda kattaki güvenlik holü sayısı birden çok olabilmektedir.

Bu kapsamda 6 m2 lik emsal harici alan, katta yapılması zorunlu olan; her bir yangın güvenlik holü için mi? Yoksa, tüm yangın güvenlik hollerinin sadece 6 m² için mi söz konusu olacaktır?

- 2- Madde 5, 8 bende ve 30 Eylül 2017 değişiklikleri ile madde 2'de belirtilen "Korunumlu veya korunumsuz merdivenin" asgari ölçüsü nasıl tanımlanmalıdır?

B. Atrium ve galeri boşlukları hakkında;

- 1- 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2 de alışveriş merkezlerinde yapılan Atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanın alandan düşüleceği belirtilmektedir. Atrium için belirlenen asgari alan koşulu nedir?
- 2- Alışveriş merkezi niteliğinde olmayan otel, hastane, okul konut vs yapılarda atrium alanları, emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?
- 3- Bir yapıda birden çok atrium yapılması durumunda belirlenmiş bir uygulama koşulu var mıdır?
- 4- Galeri boşlukları emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?

- C. 30 Eylül 2017 tarih ve 30196 sayılı PATİY değişiklik yapılmasına dair yönetmelik Madde 2'nin, b bendinde bodrum katlarda yer alan 'Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanların emsale dahil edilmeyeceği belirtilmekte olup, **bodrum kat dışında yer alan**, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar nasıl değerlendirilmelidir?

D. Müştemilat ve ortak alanlar hakkında;

1. Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150, konut dışı yapılarda 300 m² lik alanlarının emsal alana dâhil edilmeyeceği belirtilmektedir. **Karma kullanımlı** yapılarda söz konusu alanlar nasıl değerlendirilmelidir?
2. Emsal alan hesaplarırken, Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si ile

mescit, kapıcı daireleri ve pano odası gibi müştemilatlar **bodrum kat dışında düzenlenmesi** halinde nasıl değerlendirilmelidir?

3. Zorunlu nedenlerle (arazinin topoğrafik-jeolojik yapısı, parselin geometrisinden kaynaklı olarak yapıya giriş çıkış sağlanamadığı vb hallerde) parselde **bodrum kat yapılamıyorsa** zemin katta düzenlenen sığınak, otopark veya ortak alan niteliğindeki hacimler emsal alandan doğrudan düşülebilir mi?
4. Zemin katlarda herhangi bir **bağımsız bölüm düzenlenmemesi** durumunda, apartman girişi, merdiven, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü gibi zorunlu hacimlere ait alanlar, emsal hesabında nasıl değerlendirilmelidir?

E. Çatı, teras ve çatı terasları hakkında;

1. 30 Eylül 2017 değişiklikleri madde 2 de belirtilen son katın üzerindeki ortak alan teras çatılarının alana dâhil edilmesi hususu belirtilmiştir. Tek bağımsız bölümden oluşan müstakil binalarda teras çatı, çatı ve çatı terası kullanımı emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir?
2. Çok katlı bir yapıda, kademeli (yüksekliğe bağlı bahçe mesafesini koruyarak katları küçülerek) yükselen bir tasarım uygulandığında, katlar arasında tasarım gereği oluşan kat teraslarının alanları ve yaygın bir zemin kat (ana blok) üzerinde yükselen bloklarda oluşan kat terasları emsal alan açısından nasıl değerlendirilmelidir.

F. Emsal harici olan ve emsal alanın %30 una dahil olan alanlar hakkında;

Bodrum kat, zemin kat, asma kat, normal kat ve çatı kat planlarında Temel olarak, KAKS alanına ve emsal alanın %30'una girmeyen alanları, %30'a dahil olan alanları ayrı ayrı belirtebilir misiniz?

G. Ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hakkında;

KAKS alanından düşülecek mekanların, mekanı tanımlayan duvar alanları emsal alandan düşülmeli midir?

2) "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı" hesaplanması konusunda;

Madde 4 tanımlar bölümünde belirtilen "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı"nın hesaplanmasında, özellikle karma ve kompleks kullanımlı yapılarda sığınak ve otopark gibi yönetmeliklere tabi mekanların bağımsız bölümlere paylaştırılmasında, tereddütlere düşülmektedir. Otopark ve sığınak alanlarını tam olarak karşılayan yapılarda söz konusu alanların, bağımsız bölümlere emsal alanları oranında eklenmesi, otopark alanı dağıtılırken konutların, sığınak alanı dağıtılırken ticari bağımsız bölümlerin alanlarını olumsuz etkilemekte ve anlaşmazlıklara neden olmaktadır. Konu net olarak açıklanabilir mi?

3.07.2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 4 "1" bendi bağımsız bölüm brüt alanı, bağımsız bölüm net alanı tanımlarında şaftlar, ışıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç hesaplanacağı belirtilmektedir. Aynı zamanda yapı alanındaki boşlukların Madde 20, TAKS Alanına tabi olmayan alanlarda yapı alanındaki boşluklar (galeri boşluğu, bacalar, asansör boşlukları) belirtilmiştir. Söz konusu temel alan tanımları ve kullanımları

düşünüldüğünde bodrum katlar dışında kalan boşlukların emsal alanın %30'una dâhil edilmesi durumunda uygulamada karışıklık oluşacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, galeri boşlukları, Madde 4 tanımlar bölümünde, bağımsız bölüm brüt alana dâhil edilmeyen alanlar içerisinde belirtilmekte olup kat irtifak listesinde tapu alanına işlenmeyen alanların, emsale dâhil edilmesi durumunun mülkiyet kavramında sorun oluşturacağı ve uygulamalarda karışıklık olacağı düşünülmektedir.

Tanım karmaşası oluşturabilecek bu hususların netleşmesi mümkün müdür?

3) Asansörler konusunda;

- A. Madde 34'te belirtilen min asansör kuyu boşluğu nedir? TSE standartları göz önüne alınarak min. Net kuyu boşluk ölçüleri nasıl olmalıdır?
- B. Madde 34'te 4. Bentte "kat alanı 800 m 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 yapılması zorunludur." Hükmüne yer verilmiştir.
- C. İlgili maddede **Yüksek katlı bina ifadesinin**, madde 4 aaaaa bendinde yer alan **yüksek yapı tanımı ile** birlikte mi değerlendirilmelidir?
- D. İlgili tanımlar birlikte değerlendiriliyor ise bina yüksekliği 21.50'den büyük yapı yüksekliği 30.50'den küçük yapılarda tesis edilecek 2. Asansör ölçüleri ne olmalıdır?
- E. Madde 34 belirlen "**10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden** en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır." hükmünde geçen 10 kat terimi zemin kattan mı, bodrum kattan mı hesaplanmalıdır?

4) Konutlarda bulunması gereken piyesler ve ölçüleri konusunda;

Madde 29'da belirtilen bir konutta bulunması gereken en az piyesler sağlandıktan sonra yapılacak piyesler için herhangi bir boyut kısıtlaması var mıdır?

5) Yükseklikler konusunda;

- A. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, **asma katlı zemin katlarda 5.50** metre; diğer katlarda 4.00, asma katlı zemin kat max 5.50 m ifadesi asma+ zemin kat yüksekliği olarak mı değerlendirilmelidir? Teknik gerekliliklerden dolayı Asma+ Zemin kat yüksekliğinin max, 5,50 olması durumun uygulamalarda sıkıntı olabileceği düşünülmektedir.

6) Madde 23 Çekme mesafeleri hakkında

- A) Madde 23'te "g" bendinde binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş **zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise;** çekme mesafe koşulları belirtilmiştir. **Bina yüksekliği 60,50'yi geçen**

yapılarda g maddesinde belirtildiği gibi çekme koşullarının hesaplanacağı anlaşılmaktadır.

Ancak aynı maddenin "ğ" bendinde "**Çok yüksek yapı**, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil **yapı yüksekliğinin 60.50 metre** olması durumunda çekme mesafeleri belirtilmiştir. Madde 4 aaaaa bendinde "**Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden** daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır." Şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu madde uygulamasında ise **yapı yüksekliği 60,50'yi veya bina yüksekliği 51,50'yi geçen yapılarda** çekme mesafesi koşulları belirtilmiştir.

Temel olarak madde 23 g ve ğ bendinde çekme mesafeleri hesaplarının farklı olduğu ve uygulamalarda tereddütte düşüleceği düşünülmektedir. Temel olarak bu tür yapılarda çekme mesafelerini hesaplariken hangi maddeye göre düzenleme yapılmalıdır? Bina yüksekliği mi yapı yüksekliği mi dikkate alınmalıdır.

B) Kamusal alanlarda çekme mesafesi hakkında

Madde 23" Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile **kamusal alanlara** komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. " ifadesinde belirtien "Kamusal alan" tanımı nedir?

7) Yapı Yüksekliği Hakkında; Madde 4 tttt bendinde "Yapı yüksekliği : Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği" şeklinde tanımlanmıştır.

A- Saçak kotu üzerindeki teknik birim olan asansör makine dairesinin ve yapı yüksekliğine dâhil midir?

B- Yapıların son kat teraslarına yapılabileceği öngörülen müstemilatlar yapı ve bina yüksekliğine dahil midir?

C- **Yangın Yönetmeliği Madde 48**, Konutlar (Değişiklik: 10/8/2009-2009/15316 K.) (8) bentte "Çatı arası piyeslerden binanın normal merdivenine veya korunumlu kaçış merdivenine alternatif kaçış imkânı sağlanması durumunda, çatı arası piyes yüksekliği beşinci fıkrada belirtilen yapı yüksekliklerine dâhil edilmez." ibaresi geçmektedir. "**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre çatı katı, yangın yönetmeliğindeki belirtilen şartların sağlanması halinde yapı yüksekliğine dahil edilir mi?**

8) Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

a) Madde 9 da belirtilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:" ibaresinde yer alan **bina yükseklikleri H MAX serbest' olarak belirtilmiş parseller** için de geçerli midir?

9) Tadilatlar konusunda;

30 Eylül 2017 tarihinde yayınlanan planlı alanlar imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmeliğin 14.maddesinin 4.bendinde inşaatı

devam eden yapılarda tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda ruhsatın düzenlendiği yönetmeliğe göre sonuçlanacağı ifade edilmiştir. Burada bahsedilen tadilat her türlü tadilatı mı kastetmektedir?

10) Müştemilatlar konusunda;

Müştemilatlar "**MADDE 52 – (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.**" 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde **müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.**" Hükümüne yer verilmiştir. Bu kapsamda ilgi müştemilatlar (Kapıcı Dairesi, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane vb) zemin kat, asma kat, normal kat veya çatı katında düzenlenebilir mi?

11) Tasarım kısıtlayıcı maddeler konusunda;

Madde 4 "Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı **iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az** olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri," hükmü belirtilmektedir. Dairesel de dahil olmak üzere çeşitli geometrik formlarda atrium düzenlenebilir mi? Üçgen, yamuk vb şekillerde atrium yapmak istediğimizde iki uzun kenar arası mesafeyi nereden hesaplamalıyız?

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞINA
(ADANA ŞUBESİ)

Reşatbey Mahallesi 62009 Sokak No:2 Baskın Apartmanı Zemin Kat / ADANA

İlgi : 18.10.2017 tarihli ve 2017/252 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Şubeniz tarafından düzenlenen çeşitli toplantılarda incelendiği, tereddüde düşülen konuların ayrı maddeler halinde sorulara çevrilerek yazı ekinde iletildiği belirtilmekte olup, tereddüde mahal bırakılmaması açısından ilgi yazı ekinde iletilen soruların cevaplandırılması talep edilmektedir.

Tereddüde düşülen konularda açıklık getirilmesi için ilgi yazı ekinde Bakanlığımıza iletilen sorulara ilişkin Bakanlığımız görüşü numara sırası ile aşağıda yer almaktadır.

1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında emsal hesabı hakkında;

A. Yangın merdivenleri ve güvenlik holleri hakkında;

1- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “*Yangın güvenlik holününün 6 m² si bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir .*” hükmü uyarınca katta yapılması zorunlu olan tüm yangın güvenlik hollerinin sadece 6 m² sinin doğrudan emsal harici tutulacağı,

2- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5 inci maddesinin yirmiikinci fıkrasında yer alan; “*İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştelere gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir.*” hükmü uyarınca korunumlu veya korunumsuz merdivenlerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili standartlar kapsamında tüm gerekleri kapsayacak şekilde düzenlenen merdiven ölçülerinin korunumlu ya da korunumsuz merdivenin asgari ölçüsü olduğu,

B. Atrium ve galeri boşlukları hakkında;

1- Atrium, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; “*İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm*

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

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği İhk.)

18.12.2017

katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder.” ifadesiyle tanımlanmış olup, 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmıştır. Anılan mevzuat hükümleri uyarınca karşılıklı iki uzun kenar arasındaki 3.00 metre genişliğindeki mesafenin her katta boşluğun uzunluğu ile çarpımı sonucu çıkan alanın asgari atrium boşluğu alanı olduğu,

2- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “... alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.” hükmü uyarınca, sadece alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların asgari ölçülerdeki alanının bu hesaba dahil edilmeksizin emsal harici bırakılacağı, bunun dışında alışveriş merkezi niteliğinde olmayan otel, hastane, okul, konut, ... vs. yapılarda atrium yapılmasını engelleyen bir hüküm bulunmamakla birlikte emsal hesabı açısından Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.” hükmü kapsamında parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

3- Bir yapıda yapılabilecek atrium sayısına ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, emsal hesabına ilişkin hükümlerin düzenlenecek atriumların her biri için ayrı ayrı geçerli olduğu,

4- Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; galeri boşluklarının, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

C. Binaların bodrum katlarında yer alan asgari alanlar hakkında;

Binaların bodrum katlarında yer alan sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

Bodrum kat harici katlarda yer alan asgari ölçülerdeki, temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

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

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

D. Müştemilat ve ortak alanlar hakkında;

1- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (ç) bendinde; **binaların bodrum katında yapılan ortak alan niteliğindeki** mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'sinin bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmış olup, karma kullanımlarda konut ya da konut dışı kullanımlardan birinin tercih edilmesi ve tercih edilen kullanıma göre Yönetmelikte belirtilen alanın emsal harici tutulacağı,

2- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (e) bendinde; binaların bodrum katında yapılan, ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m² sinin bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alınmış olup, bu ortak alanların bodrum kat dışında düzenlenmesi halinde parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

3- Sığınak, otopark veya ortak alan niteliğindeki hacimlerin zemin katta düzenlenmesi halinde; Yönetmeliğin 22 nci maddesinde sayılan ortak alanların, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

4- Zemin katlarda herhangi bir bağımsız bölüm düzenlenip düzenlenmemesi apartman girişi, merdiven, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü gibi zorunlu hacimlere ait emsal hesabında bir değişikliğe neden olmamakla birlikte, Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör öntü sahanlıkların katlar alanına **dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup**, bu Yönetmeliğin 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

E. Çatı, teras ve teras çatılar hakkında;

1- Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında **son katın üzerindeki ortak alan teras çatılarını** bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu hüküm altına alındığı,

2- Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; **son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçelerinin**, (I) bendinde; sökülür-takılır-katlanır cam

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

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıklarının 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde katlar alanına dâhil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu kapsamda; parselin toplam emsale esas alanının % 30 u dahilinde emsal harici olacağı,

F. Emsal harici olan ve emsal alanın %30 una dahil olan alanlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca; 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, 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 holününün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan (a), (b), (c), (ç), (d) ve (e) bentlerinde yazılan kullanımların bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

G. Ortak duvarlara ait emsal alan hesabı hakkında;

KAKS alanından düşülecek mekanların, mekanı tanımlayan duvar alanlarının emsal alandan düşülmemesi ve emsal hesabının duvarın çevrelediği mekanın içinde kalan alan üzerinden hesaplanması gerektiği,

2) "Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı" hesaplanması hakkında;

Bağımsız bölüme ilişkin tanımlar Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde yapılmış olup, anılan maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde; "*Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini ifade eder.*" hükmü, anılan bendin 1 nolu alt bendinde; "*Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder.*" hükmü, 2 nolu alt bendinde; "*Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı ifade eder.*" hükmü yer

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

Sayı : 72177222-045.01-E.14649
Konu : Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

almaktadır. Bu bağlamda otopark ve sığınak gibi ilgili yönetmeliklerine tabi ortak alanların, bağımsız bölümün türüne, niteliğine ve büyüklüğüne bağlı olarak yapıda tesis edilmesi gereken kadar alanın her bir bağımsız bölüme bağımsız bölüm genel brüt alanı hesabında eklenebileceği,

3) Asansörler hakkında;

A. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin ikinci fıkrasında; asansörler için en az kabin dar kenarı ölçüsü, kabin alanı ve kapı genişliğine ilişkin hükümlere yer verilmekle birlikte, TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresinin yetkili olduğu, üçüncü fıkrasında; mevcut binalarda yapılacak tadilatlar da, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Anılan hükümler doğrultusunda hesaplanacak olan asgari asansör kabini ölçüleri doğrultusunda asansör kuyu ölçülerinin belirlenebileceği,

B. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında; *“Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedен yapılmış, kıyı içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.”* hükmünün yer aldığı,

C. Yüksek yapının tanımı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde; *“Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları ifade eder.”* ifadesi ile yapılmıştır. 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan *“yüksek katlı bina”* ifadesinin 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (aaaaa) bendinde yer alan *“yüksek yapı”* tanımı ile birlikte değerlendirilmesi,

D. Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca bina yüksekliğinin 21.50 metreden ve yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması durumunda da,

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

Sayı :72177222-045.01-E.14649
Konu :Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

bina yüksekliği veya yapı yüksekliğinin herhangi birinin belirtilen yükseklikten fazla olması durumunda da, bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılmasının zorunlu olduğu,

E. Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde; “*Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği ifade eder.*” hükmü, 34 üncü maddesinin beşinci fıkrasında; “*10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.*” hükmü yer almaktadır. Anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde “10 kat” terimi ile binanın kot aldığı noktadan itibaren toplam kat sayısının ifade edildiği,

4) Konutlarda bulunması gereken piyesler ve ölçüleri hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 29 uncu maddesinde bir konutta bulunması gereken piyeslere ilişkin en az ölçüler verilmiş olup bu piyeslere ilave olarak yapılacak olan piyeslerin bu maddede verilen ölçülerden daha küçük olamayacağı, ancak daha büyük ölçülerde yapılabileceği,

5) Yükseklikler hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan; “*Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.*” hükmü uyarınca, “*asma katlı zemin katlarda 5.50 metre*” ifadesi ile zemin kat ve asma katın toplam yüksekliğinin 5.50 metre olduğunun ifade edildiği,

6) Planlı alanlar İmar Yönetmeliği 23 üncü madde “Çekme mesafeleri” hakkında;

A. Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin (g) bendinde; uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliğinin 60.50 metre veya daha fazla olması halinde; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumunda olduğu, 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edileceği,

(ğ) bendinde; çok yüksek yapının, az katlı bir ana kitle üzerinde yükselmesi halinde, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel ile en yakın noktası arasındaki mesafenin 10.00 metreye kadar düşürülebileceği, ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafenin en az 15.00 metre olacağı 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye

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

Sayı :72177222-045.01-E.14649
Konu :Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

0.50 metre ilave edileceği, bu maddede ifade edilen ana kitlenin; en fazla 5 katlı olup kat adedinin binanın en düşük kottaki cephesinin esas alınarak belirleneceği, bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafenin, 20.00 metre olacağı, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edileceği, bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafelerinin bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmış olup,

23 üncü maddenin (g) bendinde tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliğinin 60.50 metre veya daha fazla tek blok halinde yapılan yüksek binaya ilişkin usul ve esaslar açıklanırken, (ğ) bendinde az katlı bir ana kitle üzerinde yükselen çok yüksek yapı ile en fazla beş kata kadar yapılabilen bir ana kitle üzerinde devam eden çok yüksek yapı kitlesine/kitlelerine ilişkin usul ve esasların açıklandığı,

B. Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (kkkk) bendinde; “*Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları ifade eder.*” ifadesi ile “*Umumi hizmet alanı*” tanımı yapılmış olup, bu kamusal faaliyetlerin gerçekleştirildiği alanların kamusal alanlar olduğu,

7) Yapı yüksekliği hakkında;

Yapı yüksekliğinin tanımı, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (tttt) bendinde; “*Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini ifade eder.*” ifadesi ile yapılmıştır.

A. Yapı yüksekliği tanımı uyarınca; saçak kotu üzerindeki teknik birim olan asansör makine dairesinin, yapı yüksekliğine dahil olduğu,

B. Yapı yüksekliği tanımı uyarınca; yapıların son kat teraslarına yapılabileceği öngörülen müştemilatların yapı yüksekliğine dahil olduğu,

C. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (tttt) bendinde yapılan “*Yapı yüksekliği*” tanımında çatı arası piyeslerin yapı yüksekliğine dahil edildiği,

8) Yol genişliklerine göre bina kat adetleri hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “*Yol genişliklerine göre bina kat adetleri*” başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında; “*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten*

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

Sayı :72177222-045.01-E.14649
Konu :Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde; (a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir; ..." hükmü, 69 uncu maddesinin ikinci 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 ve üçüncü 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.

Anılan hükümler uyarınca Yönetmeliğin "Yol genişliklerine göre bina kat adetleri" başlıklı 9 uncu maddesi planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hükümler arasında kalmamakta olup, imar planı ve ilgili idarelerin çıkaracakları yönetmeliklerle bu yönetmelikte belirtilen koşullara uyulmak kaydıyla yol genişliklerine göre bina kat adetleri ve bina yüksekliklerine ilişkin kriterler getirilebileceği,

9) Tadilatlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü kapsamında kalan yapılar için tadilat ruhsatı başvurularının, talep edilmesi hainde yapı ruhsatının düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilceği,

10) Müştemilatlar hakkında;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 52 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan; "Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir." hükmü ve ikinci fıkrasında; "4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir." hükmü uyarınca dört tarafı yol olan binalarda bahçede yapılacak müştemilatın hangi cephe hattına tecavüz edilerek yapılabileceği idare yetkisinde olup, müştemilatların zemin kat, asma kat, normal kat veya çatı katında düzenlenebileceğine ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu hususun idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilerek yeniden düzenlenebilecek bir hüküm olduğu,

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

Sayı :72177222-045.01-E.14649
Konu :Görüş (Planlı Alanlar İmar
Yönetmeliği Hk.)

18.12.2017

11) Tasarım kısıtlayıcı maddeler hakkında;

Atriumun tanımı; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; *"İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder."* olarak yapılmış olup, bu tanımda ve Yönetmeliğin diğer maddelerinde tasarımı kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Yönetmelikte herhangi bir kullanım için asgari alan tanımı yapılmış olması tasarımın da bu şekilde yapılması zorunluluğunu doğurmayacağı, sadece emsal hesabı yapılırken emsal harici tutulacak alanların belirlenmesinde kullanılacağı,

değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

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