

14/03/2018
Sayı:21

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

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Cemre ŞAHİN KAZICI

Başkan

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile İlgili Çelişkiye Düşülen Konular (3sayfa-18soru)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İle İlgili Çelişkiye Düşülen Konular

Soru 1) Madde 69, 2. bendi kapsamı dışında kalan, 'ilgili idarelerce çıkarılacak olan yönetmelikler'le değiştirilebilen maddeler, Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri tarafından alınacak olan meclis kararları ile değiştirilebilir mi?

Madde 4 – Tanımlar bölümü ile ilgili olarak;

Soru 2) “ ı) 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 mekandan bölme elemanları ile ayrılmış üstü açık veya kapalı alanlardır.” Tanımı yapılmıştır. Bu tanıma göre bağımsız birim içerisindeki hol ve antre gibi bölümlerden ulaşarak balkon yapılamaz mı?

Soru 3) “v) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,” tanımı yapılmıştır. Ancak söz konusu fıkranın 2. bendinde yer alan “...içeriden bağlantısı bulunmayan...” ibaresi “Eklenti” tanımına eklenerek: “Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, içeriden bağlantısı bulunmayan ve doğrudan doğruya o bölüme ait olan...” şeklinde mi değerlendirilmelidir? ‘Eklenti’lere ortak alandan geçiş verilemez mi?

Madde 20 – Taban alanı bölümü ile ilgili olarak;

Soru 4) (8)'inci fıkra, “b” bendinde yer alan “...bahçe alanının %20'sini geçmeyen...” kısmındaki “bahçe alanı” tanımı nasıl yapılmalıdır? Bahçe alanı hesaplanırken; parsel alanı mı alınmalıdır, zemindeki brüt alanın parsel alanından çıkarılarak bulunan alan mı yoksa taban alanına dahil kullanımın parsel alanından çıkarılarak bulunması mı gereklidir? İdarelerce farklı yorumlanmaktadır.

Soru 5) 36. maddenin (4)'üncü fıkrasında su depoları ile ilgili “... gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak... bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde yerleştirilebilir.” ifadesi yer almaktadır. Buna istinaden bahçede yapılan su depoları Madde 20'de belirtilmediği için taban alanına dahil midir?

Madde 22 – Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar bölümü ile ilgili olarak;

Soru 6) (1)'inci fıkra, “l” bendinde “... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi... katlar alanına dahil edilmez.” ifadesi yer almaktadır. Müstakil konutlar ve bağımsız birim içerisinde yer alan merdivenler için uygulama nasıldır? Emsal hesabında nasıl değerlendirilir?

Madde 29 – Yapı piyesleri ve ölçüleri ile ilgili olarak;

Soru 7) 29. Maddede yer alan piyesler dışında kalan 'kiler' 'sandık odası' 'hobi odası' vb. piyesler için minimum/maksimum ölçü ve alanlar var mıdır? Bu piyeslerin havalandırma ve ışık alma şartları nelerdir?

Madde 30 – Bina girişleri ve rampaları bölümü ile ilgili olarak

Soru 8) 30. Maddenin 1. fıkrasında “Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.” denmektedir. “Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü” ifade ettiğinden, diğer binalarda bina giriş koridoru genişliğinin merdiven evine ulaşıncaya kadar 1.50 metre olacağı anlaşılmaktadır. Asansör ve merdivenin arasında kalan ve merdiven evine dahil olan kat sahanlığı da bina giriş koridoruna dahil midir?

Madde 31 – Merdivenler bölümü ile ilgili olarak;

Soru 9) (1)'inci fıkranın "a" bendinde "Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz..." denilmektedir. Yangın merdivenleri de 'ortak merdiven' olduğuna göre, konut harici yapılarda yangın merdiveni genişliği 1.50 metreden düşük olamaz mı?

Soru 10) (2)'inci fıkranın, "a" bendinde yer alan "Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz." ifadesinin:

a) Bağımsız bölüm içindeki merdivenler için uygulanma şekli nasıl olmalıdır?

b) Asansör yapma zorunluluğu olmayan üç katlı binalarda uygulanma şekli nasıl olmalıdır?

Madde 33 – Bacalar bölümü ile ilgili olarak;

Soru 11) (4)'üncü fıkrada "Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur." Denilmektedir. Meclis kararları ile, TSE standartlarına uygun olarak yapılan bacalar için ek olarak "Taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb durumlardan etkilenmemesi amacıyla kalorifer tesisatına ait duman ve kirli hava bacalarının taşıyıcı sistemle arasında en az 20 cm boşluk bırakılmalı ve bu boşluk tuğla, bims ve ya yalıtım malzemeleriyle doldurulmalı" şeklinde değişiklik yapılabilir mi?

Madde 40 – Çatılar bölümü ile ilgili olarak;

Soru 12) (4)'üncü fıkrasında "Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir." denilmektedir. Burada çatı tipleri kesinleştirilmiş midir? Örneğin bu maddeye göre ayrı binalarda kırma çatı yapılması zorunlu mudur? Yoksa bu çatı tiplerinin kurulacağı varsayılarak mahya yüksekliği belirlendikten sonra, mahya yüksekliğini aşmayacak şekilde istenilen farklı tiplerde çatılar tasarlanabilir mi?

Soru 13) (4)'üncü fıkraya göre belirlenen mahya yüksekliğini aşmayacak şekilde, ayrı binalarda iki yöne kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise sadece ön cepheye akıntılı çatı tasarlanabilir mi?

Soru 14) (5)'inci fıkrasında "Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir." denilmektedir. Buradaki çatı örtüsü düzlemleri olarak 4. Fıkrada sözü edilen çatıların düzlemleri mi varsayılacaktır? Yoksa 4. Fıkraya göre tasarlanan farklı tiplerdeki çatı örtüsü düzlemleri mi kastedilmektedir?

Soru 15) Güvercinlik çatı düzleminin bir parçası mıdır? Güvercinlik saçağının altında oluşan duvar, (5)'inci fıkrada belirtilen 0.60 metre kısıtlamasına dahil midir?

Geçici Madde 2 – Mevcut teşekkül ile ilgili olarak;

Geçici Maddelerin, Madde-69, (2)'inci bendi kapsamında, ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle dahi değiştirilemeyeceği belirtilmiştir. Geçici Madde 2'de "...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, ayrıık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir...” denilmektedir. Buna göre;

Soru 16) Bitişik nizam yapı adası içerisinde yapıldığı dönemin mevzuatına uygun sadece bir adet mevcut teşekkül olması durumunda, arka bahçe mesafesi içinde açık ve ya kapalı çıkma yapılabilir mi?

Soru 17) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-4 tanımlar kapsamında “Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plân ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılarıdır.” Olarak tanımlanmıştır. İlçe belediyeleri meclis kararı ile; “Teşekkül olarak gösterilen yapıların 4708 sayılı yapı denetim kanununa uygun olarak (2001 ve sonrası) yapılaşmış olması şartına bakılmasına, ayrıca teşekkülle çıkma yapılacak yan bahçenin bitişik komşu tarafına, arka bahçe için ise sağ-sol bitişigindeki parselin arka bahçesine ve arka bahçesine komşu olan parselin arka bahçesindeki çıkmalara bakılarak teşekkülün değerlendirilmesi” şeklinde, değişiklik yapılabilir mi?

Soru 18) Ayrıık nizam yapı adasında, sağ bitişigindeki komşu parselde mevcut teşekkül bulunan ancak sol bitişigindeki komşu parselde mevcut teşekkül bulunmayan parsellerde, yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma uygulaması nasıl olmalıdır? Bu durumda, ‘aynı binanın sağ cephesinde olan bağımsız birimler için sağ yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma yapılabileceği ancak sol cephesinde olan bağımsız birimler için sol yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma yapılamayacağı’ mı anlaşılmalıdır? Teşekkül hakkı parselin tamamına mı tanınır yoksa cephe bazında mı tanınır?

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : 14.03.2018 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hakkında tereddüde düşülen konulara ilişkin uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

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

1.Yönetmeliğin 69/2 nci maddesi uyarınca ilgili idarelerce çıkarılacak olan yönetmeliklerde değiştirilebilen maddelerin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri tarafından alınacak meclis kararları ile değiştirilip değiştirilemeyeceği hususunda,

Yönetmeliğin çeşitli maddelerinde idarenin doğrudan ya da meclis kararı almak suretiyle yetkili kılındığı hususlara yer verilmiş,

Yönetmeliğin 69 uncu maddesinde, bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerinin, değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabileceği açıklanmıştır.

Yönetmelikte açıkça idarenin yetkisine bırakılan konularla sınırlı olmak kaydıyla ilçe belediyelerinin meclis kararı ile ya da kendi görev ve yetkilerini belirleyen mevzuat çerçevesinde karar alabileceği, Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan; yapılaşmaya ilişkin hükümler, yapılara ilişkin hükümler ile 19 ve 20 nci madde harici arsalara ilişkin hükümlerde ilçe belediyelerince imar planı ve plan notlarına hüküm getirilebileceği ancak yönetmelikte açıkça tanınan yetkileri dışında meclis kararı alınamayacağı, imar yönetmeliğinin ise büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri tarafından hazırlanabileceği,

2.Yönetmeliğin 4/1-ı maddesinde yer alan balkon tanımına göre bağımsız birim içerisindeki hol ve antre gibi bölümlerden ulaşarak balkon yapılıp yapılamayacağı hususunda,

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.

Madde ile balkonun oda ve/veya mutfak piyesine bağlı olması kuralı getirildiğinden hol ve antre gibi bölümlerden ulaşılan balkon yapılmasının mümkün olmadığı,

3. Yönetmeliğin 4/1-v maddesinde yer alan eklenti net alanı tanımında yer alan "...içeriden bağlantısı bulunmayan..." ibaresinin eklenti tanımına eklenerek "*Eklenti: Bir bağımsız bölümün*

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

dışında olup, içeriden bağlantısı bulunmayan ve doğrudan doğruya o bölüme ait olan..." şeklinde mi değerlendirileceği ile eklentilere ortak alandan geçiş verilip verilemeyeceği hususunda,

Anılan maddede eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yer,

Eklenti brüt alanı, sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alan,

Eklenti net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içeriden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alan, olarak tanımlanmıştır.

Dolayısıyla, eklentinin, bağımsız bölümün dışında, ait olduğu bağımsız bölümün içinden bağlantısı bulunmayan, aynı katta veya farklı katta bulunan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olacak şekilde yapılması gerektiği ve eklentilere ortak merdivenden ulaşım sağlanabileceği,

4.Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan "...bahçe alanının %20'sini geçmeyen..." kısmındaki "bahçe alanı" tanımının nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğin 4/1 inci maddesinin (bbbb) bendinde "*Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan*" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan bahçe alanının yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan dış konturları haricindeki ön, yan ve arka bahçe alanlarının toplamı olduğu,

5.Yönetmeliğin 36/4 üncü maddesi "*Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak... bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde yerleştirilebilir.*" hükmüne istinaden bahçede yapılan su depolarının taban alanına dahil olup olmadığı,

Yönetmeliğin 4/1(bbbb) maddesinde "*Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan*" olarak tanımlanmış,

23 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında "*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 yapılabilir...*" hükmüne yer verilmiş,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasında ise taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar açıklanmıştır.

Bu kapsamda, su depolarının tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak kaydıyla yan ve arka bahçe mesafeleri içinde yapılabileceği ve taban alanına dahil olmayacağı, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde bahçe mesafeleri içinde su deposu yapılamayacağı, bahçe mesafelerine taşmamak kaydıyla tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak su depolarının ise taban alanına dahil olduğu,

6.Yönetmeliğin 22/1-l maddesinde yer alan "... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi... katlar alanına dahil edilmez." ifadesi uyarınca müstakil konutlar ve bağımsız birim içerisinde yer alan merdivenler için emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrasında 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı, ancak; ... binaların bodrum katlarında yapılan; ... merdivenlerin... ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının ... bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinde 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde (l) bendinde ... kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin katlar alanına dahil edilmeyeceği, hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla binaların bodrum katlarında yapılan; merdiven evinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının % 30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olduğu, asgari alanları aşan kısımlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği; bodrum katlar dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) yapılan merdiven evinin %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bağımsız bölüm içindeki veya tek bağımsız bölümlü konutlardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

7.Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde yer alan piyesler dışında kalan 'kiler' 'sandık odası' 'hobi odası' vb. piyesler için minimum/maksimum ölçü ve alanların olup olmadığı ile bu piyeslerin havalandırma ve ışık alma şartlarının neler olduğu hususunda,

Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen konutta bulunması gerekli asgari sayı ve ölçülerdeki piyeslerin yapılmış olması koşulu ile hizmetin gerektireceği yeterli ölçü ve diğer şartların sağlanması ve standartlara uygun olması halinde anılan fıkarda belirtilen piyesler dışında başkaca piyes veya mekanların yapılabileceği, bu piyes veya mekanların havalandırma ve ışık alma şartlarının ise hizmetin niteliğine göre ruhsat eki proje kapsamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

8.Asansör ve merdivenin arasında kalan ve merdiven evine dahil olan kat sahanlığının bina giriş koridoruna dahil olup olmadığı,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (m) bendinde *bina giriş holü, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol*, (ccc) bendinde *merdiven evi, merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim*, olarak tanımlanmış olup, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceği,

9. Yangın merdivenlerinin de ortak merdiven olduğu ifade edilerek söz konusu merdivenlerin genişliğinin Yönetmeliğin 31/1-a hükmü uyarınca konut harici yapılarda 1.50 metreden düşük olup olamayacağı,

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde "*Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, ...az olamaz...*" hükmü yer almakta olup,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (gg) bendinde *ortak merdiven, birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren ve kaçış merdiveni olarak da kullanılabilen bina merdiveni*, olarak tanımlanmıştır.

Bu itibarla, Yönetmeliğin 31/1-a maddesindeki ortak merdivenin bina normal merdiveni olduğu, maddenin yangın merdivenlerini kapsamadığı, dolayısıyla bina normal merdiveninin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere konut dışı yapılarda 1.50 metreden az olamayacağı, yangın merdivenlerinin genişliğinin ise Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilmesi gerektiği,

10.Yönetmeliğin 31/2-a maddesinde yer alan basamak yüksekliklerinin bağımsız bölüm içindeki merdivenler ile asansör yapma zorunluluğu olmayan üç katlı binalarda uygulanma şeklinin nasıl olacağı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 27 nci fıkrasında *kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmasının, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisinin zorunlu olduğu*,

31 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (a) bendinde *asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamayacağı*,

3 üncü fıkrasında *binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartların aranmayacağı*,

34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında *uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorunda olduğu*, hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdiven basamak yüksekliklerinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenler hariç herhangi bir istisnaya yer verilmediğinden anılan maddede yer alan ölçülere göre işlem yapılması gerektiği,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

Yönetmelik gereği asansör yeri bırakılması zorunlu olan ancak tesis edilmeyen binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metre olarak uygulanacağı,

11.Meclis kararları ile TSE standartlarına uygun olarak yapılan bacalar için ek olarak " *Taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla kalorifer tesisatına ait duman ve kirli hava bacalarının taşıyıcı sistemle arasında en az 20 cm boşluk bırakılmalı ve bu boşluk tuğla, bims ve ya yalıtım malzemeleriyle doldurulmalı*" şeklinde değişiklik yapıp yapılamayacağı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 20 nci fıkrasında *yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulacağı,*

21 inci fıkrasında *hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanmasının zorunlu olduğu,*

33 üncü maddesinin 4 üncü fıkrasında *bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılmasının zorunlu olduğu,*

14 üncü fıkrasında *kalorifer daireleri ve bacaları ile ısıtma ve buhar tesislerinin, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenleneceği,*

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 58 inci maddesinin 1 inci fıkrasında *baca tesisatının, ilgili Türk Standartlarındaki esaslara uygun olmasının şart olduğu,*

3 üncü fıkrasında *kazana ait baca duvarlarının 500 °C sıcaklığa dayanıklı olan malzemedan yapılacağı ve yapılmasında delikli tuğla ve briket kullanılamayacağı,*

4 üncü fıkrasında *sıcak baca gazlarının yaladığı baca iç yüzeylerinin sıvanmaması hâlinde, projelendirmede en uygun derzlendirme biçiminin seçimi gibi tedbirler alınacağı, baca duvarlarının dış yüzeylerinin uygun şekilde sıvanacağı, hüküm altına alınmıştır.*

Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan bacalar hakkında afet, deprem, yangın, enerji verimliliği, yapı malzemeleri, ısı ve su yalıtımına ilişkin mevzuata aykırı olmamak kaydıyla; ilçe belediyelerince uygulama imar planlarıyla veya büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince hazırlanacak Yönetmeliklerle değişiklik yapılabileceği, ilçe belediyesince meclis kararı alınmayacağı,

Anılan hükümler gereği bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması ve baca duvarlarına ilişkin tedbirlerin (500 °C sıcaklığa dayanıklı, derzlendirme, sıvama) alınması gerekmektedir birlikte taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla taşıyıcı sistemle baca arasında boşluk bırakılarak bu boşluğun tuğla, bims veya yalıtım malzemeleriyle doldurulması hususunun projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

12-13-14-15.Yönetmeliğin 40/4 üncü maddesi ile çatı tiplerinin mi kesinleştirildiği yoksa bu çatı tiplerinin kurulacağı varsayılarak mahya yüksekliği belirlendikten sonra, mahya yüksekliğini aşmayacak şekilde istenilen farklı tiplerde çatı tasarlanıp tasarlanamayacağı, çatı örtüsü düzlemlerinin tasarlanan çatılara göre mi olacağı, güvercinliğin çatı düzleminin bir parçası mı olduğu, güvercinlik saçağının altında oluşan duvarın 5 inci fıkradaki 0,60 metre kısıtlamasına dahil olup olmadığı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 15 inci fıkrasında *ilgili idarelerin imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkili olduğu,*

40 ıncı maddesinin 1 inci fıkrasında *çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olmasının şart olduğu,*

2 nci fıkrasında *çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği,*

3 üncü fıkrasında *çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanacağı, çatıların parapet üzerine oturtulamayacağı,*

4 üncü fıkrasında *mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık 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,*

5 inci fıkrasında *merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarlarının dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabileceği, ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebileceği, asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verileceği, hüküm altına alınmıştır.*

Anılan maddeler birlikte değerlendirildiğinde 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, çatılar konusunda alınmış herhangi bir karar veya imar planı/plan notu hükmü yoksa Yönetmeliğin 40 ncı maddesi uyarınca yapılması gerekli uygulamalarda;

4 üncü fıkrada ayrıık, ikili blok ve iki taraftan bitişik binalarda kurulacağı varsayılan çatı şekillerine göre 5 metreyi geçmemek üzere mahya yüksekliğinin nasıl belirleneceğinin tarif edildiği, mahya yüksekliği belirlendikten sonra çatıya ilişkin hususlarda öncelikle civardaki cadde ve sokakların mimari karakteri, binanın nitelik ve ihtiyacına göre idaresince değerlendirilme

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

yapılması gerektiği, Yönetmelikte güvercinlik tanımı bulunmamakla olup, çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde ilgili idaresince karar verilmesi gerektiği,

16-17-18. Bitişik nizam yapı adası içerisinde yapıldığı dönemin mevzuatına uygun sadece bir adet mevcut teşekkül olması durumunda, arka bahçe mesafesi içinde açık veya kapalı çıkma yapıp yapılamayacağı, ayrık nizam yapı adasında, tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma uygulamasının nasıl olacağı,

Mevcut teşekküle ilişkin ilçe meclis kararı ile "Teşekkül olarak gösterilen yapıların 4708 sayılı yapı denetim kanununa uygun olarak (2001 ve sonrası) yapılaşmış olması şartına bakılmasına, ayrıca teşekkülle çıkma yapılacak yan bahçenin bitişik komşu tarafına, arka bahçe için ise sağ-sol bitişisindeki parselin arka bahçesine ve arka bahçesine komşu olan parselin arka bahçesindeki çıkmalara bakılarak teşekkülün değerlendirilmesi" şeklinde değişiklik yapıp yapılamayacağı hususunda,

Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi birinci fıkrasında "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, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişisindeki 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.

Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi kapsamında kalan bir parselin; yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerinin parselin sağında ve solunda bulunan parselde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafelerine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara göre ayrı ayrı belirlenmesi (parselin sağ tarafındaki bahçe mesafesi için sağ komşu parselinde mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne, sol tarafındaki bahçe mesafesi içinse sol komşu parselindeki mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne), teşekkül olmayan cephede ise yürürlükteki plan ve Yönetmeliğe uyulması gerektiği, arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmaların ise bitişik nizam yapı adalarında öncelikli olarak varsa bitişisindeki parsellerde

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

Sayı : 11968226-045.01-E.57241

14.06.2018

Konu : Görü (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut tekkül, çatı)
(000093398-28949)

yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara, ayırık nizam yapı adalarında bitişiğindeki komşu parsellerde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara göre belirlenmesi gerekmektedir birlikte, madde hükmündeki uygulamalarda ilgili idaresinin yetkili olduğu,

Anılan maddede geçen "mevcut teşekkül" ifadesi ile yapıldığı tarihteki plan ve mevzuata uygun yapı ruhsatı alınıp ruhsat eki projelerine göre inşası devam eden ya da tamamlanan yapılar kastedilmekte olup, mevcut teşekkülün bu kapsamda değerlendirilmesi ve 1 inci sorunun cevabında izah edildiği üzere belediye meclis kararı ile Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerden olan Geçici 2 nci maddeye ilişkin hüküm getirilemeyeceği hususunda;

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.