



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar Denetim Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23444165-310.99-E.323817  
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.

12.12.2017

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA  
(Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü)  
ANKARA

- İlgi : a) Narlıdere Belediye Başkanlığı'nın 09.10.2017 tarihli ve 6439 sayılı yazısı.  
b) Güzelbahçe Belediye Başkanlığı'nın 17.10.2017 tarihli ve 21467088-754-E.8278/5574 sayılı yazısı.  
c) Bergama Belediye Başkanlığı'nın 23.10.2017 tarihli ve 86295008-010.03-E.3523/10593 sayılı yazısı.  
d) İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)'nin 06.11.2017 tarihli ve 90690298-500-E.39034 sayılı yazısı.  
e) Cengiz ÖZKURT'un 10.11.2017 tarihli dilekçesi.  
f) Zeki YÜKSEL'in tarihsiz dilekçesi.

Bilindiği üzere 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 30.09.2017 tarihli ve 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, söz konusu yönetmelik kapsamında, ilgi (a), (b), (c), (d) yazılar ve ilgi (e) ve (f) dilekçeler ile şifahi olarak iletilen taleplerde Başkanlığımıza bağlı bazı İlçe Belediyelerince yürütülen uygulamalarda aşağıda belirtilen konulara ilişkin tereddütler oluşmuştur.

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 6. fıkrasında; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.", 20. maddesinin 3. fıkrasında; "Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.", "Mevcut teşekkül" başlıklı Geçici 2. maddesinde; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.", 21. maddesinin 4. fıkrasında; "Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır." hükümleri yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Evrakı Doğrulamak için : <https://www.izmir.bel.tr/eislem/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?V=BEZLBKVR L>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:1 Konak PK:35250 İZMİR  
Birim Telefon : Birim Faks :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta :

Bilgi İçin : Melis GÜLER  
Ünvan : Mühendis  
Telefon : 02322933869  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar Denetim Dairesi Başkanlığı



Bu doğrultuda;

a) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. maddesi ile aynı içerikte olduğu anlaşılan Mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici 4. maddesinin uygulamasına ilişkin; 02.12.2013 tarihli ve 10869 sayılı yazınızda; blok nizam ve bitişik nizam yapılaşma koşulu olan mevcut yapıların bulunduğu alanlarda imar durumu talep edilen parsellerin yapılaşma koşullarına ilişkin imar planlarında bir hüküm bulunuyorsa bu hükümlere göre uygulama yapılması gerektiği, imar planında hüküm bulunmadığı takdirde **Yönetmeliğin Geçici 4. maddesi uyarınca taban alanı katsayısı şartı aranmaksızın** bahçe mesafeleri açısından mevzuatına uygun mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak uygulama yapılabileceğinin belirtildiği, ancak 05.02.2016 tarihli ve 1358 sayılı yazınızda ise, Yönetmeliğin Geçici 4. maddesinin, mevzuatına uygun yapılaşan mevcut teşekküle göre açık ve kapalı çıkma mesafeleri ile binaların çekme mesafelerini belirlemeye yetkili madde olduğu, **bu maddenin mevcut teşekküle göre TAKS değeri belirlenmesine yönelik olmadığı**, bununla birlikte parseller için emsal, bahçe mesafeleri ve TAKS'ın imar planında yer alan hükümlere göre belirlenmesi, planda hüküm bulunmaması halinde yönetmeliğin anılan maddeleri kapsamında uygulama yapılması, bina kitlesinin bahçe mesafeleri ve TAKS değerine bağlı olarak idaresince belirlenmesi gerektiğinin belirtildiği dikkate alındığında, söz konusu yazılar ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. maddesi birlikte değerlendirildiğinde İlçe Belediyelerimizce uygulamalara ilişkin tereddütler oluşmuş olup, uygulama imar planlarında taks ve kaks oranı belirlenmemiş ayrıık veya blok nizam olan yerlerde kısmen veya tamamen yapılaşmış imar adalarında, yapı yaklaşma mesafelerinin yönetmeliğin Geçici 2. maddesi doğrultusunda mevcut teşekküle göre belirlenmesi halinde, yönetmeliğin 5. maddesinin 6. fıkrası gereğince ayrıca maksimum TAKS % 40 oranının uygulanıp uygulanmayacağı,

b) Geçici 2. maddede bitişik nizam ve ayrıık nizam yapı adalarındaki uygulamalar tariflenmiş olup, imar planında blok nizam olarak belirlenen yerlerde, farklı bahçe mesafesi belirlenmiş birden fazla blok bulunan imar adalarında bahçe mesafelerinin nasıl belirleneceği,

c) Uygulama imar planlarında taks ve kaks oranı belirlenmemiş ayrıık veya blok nizam olan parsellerde; yönetmeliğin 20. maddesinin 3. fıkrasına göre parselin bahçe mesafeleri belirlendikten sonra tabanda oluşan kitlenin % 40 TAKS oranının altında olması halinde, katlar alanının belirlenen bu taban alanı katsayısı değeri ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi hesaplanması gerektiği, yoksa yönetmeliğin 21. maddesinin 4. fıkrasında ayrıık ve blok nizam için taban alanı katsayısının maksimum % 40 olarak belirlenmiş olması nedeniyle % 40 taks oranı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi maksimum katlar alanı hesabının yapılacağı,

2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 8. fıkrasında; 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı belirtilerek bu hesaba dahil edilmeyecek alanlar, 22.maddesinde de; 5. maddenin 8. fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde katlar alanına dahil edilmeyecek alanlar tariflenmektedir.

Bir parselde çevre düzenlemesi ile birlikte can ve mal güvenliği için yapılmakta olan bahçe duvarı ve istinat duvarları mevzuat kapsamında bugüne kadarki uygulamalar açısından değerlendirildiğinde; bahçe duvarlarının yapı ruhsatı formu açıklamaları ile yapı inşaat alanı tanımı kapsamında yapı inşaat alanına dahil edilmediği dolayısıyla da emsal hesabına konu edilmediği, istinat duvarları için de yanıl yüzey alanı üzerinden hesaplanan yapı inşaat alanı doğrultusunda yeni yapı ruhsatından ayrı istinat duvarı ruhsatı düzenlendiğinden emsal hesabına konu edilmediği bilinmektedir. Aynı şekilde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin de 43 ve 60. maddeleri doğrultusunda düzenlenen bahçe ve istinat duvarlarının aynı Yönetmeliğin 5.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Evrakı Doğrulanmak için : <https://www.izmir.bel.tr/eislem/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?V=BEZLKBKURL>



maddesinin 8. fıkrası kapsamında değerlendirmeye konu olmadığı düşünülmektedir.

Ancak, yönetmeliğin 20. maddesinde bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayacak şekilde taban alanında ve dolayısıyla emsal alanında sınırlama getirilen üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, yapı inşaat alanına bile dahil edilmemesi gereken galeri boşlukları, binaların bodrum katları ile birlikte diğer katlarda da zorunlu olarak devam etmesi gereken asansör boşlukları, şaftlar ve hava bacaları ile özellikle tek bağımsız bölümlü müstakil konutlarda neredeyse parsellerin emsale esas alanının % 30 luk kısmına karşılık gelen açık yüzme havuzlarının bugüne kadar gerek İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği gerekse de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri uyarınca emsal harici alanlar arasında yer aldığı ve bu şekilde uygulandığı dikkate alındığında, % 30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,

3. 30.09.2017 tarihli ve 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 14. maddesi ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Mevcut yapı ruhsatı başvuruları" başlıklı Geçici 3. maddesine eklenen üçüncü fıkrasında; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır." hükmü yer almakta olup, aynı Yönetmeliğin 15. maddesi ile de; anılan Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3/7/2017 tarihinden geçerli olmak üzere, diğer maddelerinin 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Bu doğrultuda;

a)Yönetmeliğin Geçici 3. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen istisna kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 3/7/2017 tarihinden mi, yoksa 1/10/2017 tarihinden mi önce yapılmış olması gerektiği hususunda,

b) 03/08/2017 tarihinde noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan ve 16.08.2017 tarihinde de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne riskli yapı tespit müracaatı yapılan, ancak 16/10/2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce riskli yapı tespiti onaylanan bir yapının yukarıda belirtilen Geçici 3. maddenin 3. fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği,

c) Yapı sahibi ve yapı müteahhidinin aynı kişi veya tüzel kişilik olması ya da parselin büyük bir kısmının gerçek kişiye geri kalanının ise aynı kişinin inşaat şirketine ait olması ve söz konusu şirketin yapı müteahhidi olması nedenleriyle, kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaması halinde, ruhsat işlemlerinin yukarıda belirtilen Geçici 3. maddenin 3. fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, hususlarında tereddüde düşülmüştür.

Bu kapsamda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69. maddesinin 6. fıkrası doğrultusunda yukarıda belirtilen tereddütlerin giderilmesi ve 5216 sayılı Yasa kapsamında yetki alanımızda kalan tüm ilçe belediyelerimiz arasında uygulama birliğinin sağlanması amacıyla uygulamaya esas görüşlerinizin bildirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

**E-İmzalıdır**  
Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Başkan a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Evrakı Doğrulamak için : <https://www.izmir.bel.tr/eislem/EImzaliBelgeSorgulama.aspx?V=BEZL.BK.VRL>



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-045.01-E.24140  
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut  
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)  
000093398/48593

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar Denetim Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 12.12.2017 tarihli ve 14891414-323817 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1-a) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayırık veya blok nizam yerlerde kısmen veya tamamen yapılaşmış imar adalarında, yapı yaklaşma mesafelerinin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi doğrultusunda mevcut teşekküle göre belirlenmesi halinde Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası gereğince maksimum TAKS %40 oranının uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 2 nci fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen sematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir...*" hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla mevzuatına uygun yapılaşan mevcut teşekküle göre kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi, açık ve kapalı çıkmalar ile yapı yaklaşma mesafelerini belirlemeye yönelik bir madde olup, mevcut teşekküle göre TAKS ve KAKS oranı belirlenmesine yönelik değildir. Bu kapsamda yapı yaklaşma mesafeleri Geçici 2 nci maddeye göre belirlenen ayırık ve blok nizamı parseller için uygulama imar planında TAKS oranı belirlenmemişse taban alanının Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrası ile 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre belirlenmesi gerekmektedir.

Sayı : 11968226-045.01-E.24140  
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut  
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)  
000093398/48593

b) Geçici 2 nci madde kapsamında imar planında blok nizam olarak belirlenen yerlerde farklı bahçe mesafesi belirlenmiş birden fazla blok bulunan imar adalarında bahçe mesafelerinin nasıl belirleneceği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde "*blok nizam: imar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı külesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı*" olarak tanımlanmış, bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıık olan ikili veya ikiz nizamların, blok nizam olarak değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

20 nci maddenin 2 nci fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.*" hükmü,

Geçici 2 nci maddesinde "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrıık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir..." hükmüne yer verilmiştir.*

Bu kapsamda uygulama imar planında ölçekli olarak blok yerleşimi ve bahçe mesafelerine ilişkin hüküm bulunmuyorsa, Geçici 2 nci madde kapsamında kalan imar adalarında blok oluşturan parsellerin bahçe mesafelerini bitişikindeki komşu parselde göre belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

c) Uygulama imar planlarında TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ayrıık veya blok nizam parsellerde Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre parselin bahçe mesafeleri belirlendikten sonra tabanda oluşan kitlenin TAKS oranının %40'ın altında kalması halinde katlar alanının belirlenen bu taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi yoksa %40 TAKS oranı ile kat adedinin çarpılması suretiyle mi hesaplanacağı hususunda;

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 6 ncı fıkrasında "*Ayrıık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.*" hükmü,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.24140  
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut  
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)  
000093398/48593

21 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında "*Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.*" hükmü yer almaktadır.

Anılan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında TAKS ve KAKS belirlenmemiş ayrık ve blok nizam parseller için %40 oranına göre belirlenen taban alanı ile bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanının uygulanacağı, bu şekilde belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması suretiyle parsel için emsal alanının hesaplanması gerektiği değerlendirilmektedir.

2) Bahçe duvarı ve istinat duvarlarının emsale konu olmadığı düşünülmesi belirtilerek zemin terasları, galeri boşlukları, bina boyunca devam eden asansör boşlukları, şaftlar, hava bacaları ile müstakil konutlarda neredeyse parselin emsale esas alanının %30'una karşılık gelen açık yüzme havuzlarının %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici alan olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 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 hüküm altına alınmış olup, anılan maddede %30 emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal harici olan kullanımlar, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde ise, 5 inci maddenin 8 inci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde %30 emsal hesabı içinde değerlendirilecek kullanımlar açıklanmıştır.

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası, 20 nci ve 22 nci maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin teraslarının, galeri boşluklarının, Yönetmeliğin 20/8/b maddesindeki şartlarda açık yüzme havuzlarının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği,

Bodrum katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının 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 dışında kalan katlarda yapılan asansör boşlukları, şaftlar, hava bacalarının asgari ölçülerdeki alanının %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, asgari ölçüleri aşan kısımlarının emsale dahil olduğu,

Bina dışında yapılan ve katlar alanı kapsamında değerlendirilecek bir kullanıma konu olmayan bahçe duvarı ile zeminin veya yapının kaymasını önlemek, yapıyı dış etkenlerden korumak, dolayısıyla can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla zorunlu olarak yapılması gereken ve bina dışında olup katlar alanı kapsamında bir kullanıma konu olmayan istinat duvarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici tutulması gerektiği,

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

Sayı : 11968226-045.01-E.24140  
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut  
Teşekkül-Emsal-Geçici 3 Madde)  
000093398/48593

Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat hizasındaki boşluğun emsal hesabına konu edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin 2 nci ve 3 üncü fıkraları uyarınca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Yönetmeliğin 22 nci maddesinde yer alan hükümlerin ise planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmesi mümkündür.

Bu kapsamda parselin toplam emsale esas alanının % 30'u içerisinde kalmak kaydıyla planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile 22 nci maddede belirtilen kullanımlardan farklı kullanım getirilebileceği, ancak %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olan kullanımların açıklandığı 5 inci maddenin 8 inci fıkrası hükümlerinin planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile değiştirilmesinin veya bu fıkraya aykırı plan ve plan notlarının uygulanmasının mümkün olmadığını hatırlatmakta fayda görülmektedir.

3-a) Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında belirtilen istisna kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 03/07/2017 tarihinden mi yoksa 01/10/2017 tarihinden mi önce yapılmış olması gerektiği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer verilen "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce" ifadesiyle, anılan Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihine atıf yapılmakta olup anılan madde kapsamında değerlendirilecek yapıların riskli yapı tespiti ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin 01/10/2017 tarihinden önce yapılmış olması gerekmektedir.

b) 03/08/2017 tarihinde noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunan ve 16/08/2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne riskli yapı tespit müracaatı yapılan, ancak 16/10/2017 tarihinde riskli yapı tespiti onaylanan yapının Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan "riskli yapı tespiti" işleminin yapılmış olması için, 01/10/2017 tarihinden önce, yapı kimlik numarası alınması, lisanslı kurum ve kuruluşlarca hazırlanan riskli yapı tespit raporunun Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ya da Bakanlığımızca yetki devri yapılması durumunda ilgili Belediyeye sunulmuş olması ve bu raporun 01/10/2017 öncesi veya sonrasında idarelerce uygun bulunmuş olması (geçerli olması) gerekmektedir.

c) Yapı sahibi ve yapı müteahhidinin aynı kişi veya tüzel kişilik olması ya da parselin büyük kısmının gerçek kişiye geri kalanının ise aynı kişinin inşaat şirketine ait olması ve söz konusu

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

Sayı : 11968226-045.01-E.24140  
Konu : Görüş (Taban Alanı-Mevcut  
Teşekkül-Emsal-Geçici 3.Madde)  
000093398/48593

Şirketin yapı müteahhidi olması nedenleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaması halinde ruhsat işlemlerinin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında ruhsat işlemlerinin 01/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi için; ruhsata konu parselin ya da parselde bulunan yapının, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 01/10/2017 tarihinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitinin yapılmış olması veya riskli alan kapsamına alınmış olması, aynı zamanda maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olması gerekmekte olup, belirtilen bu şartları sağlamayan dolayısıyla kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmayan başvuruların anılan hüküm kapsamında değerlendirilemeyeceği mütalaa edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.