

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 ayrık 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 verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.*" hükmü,

20 nci maddesinin 2 ncı fıkrasında "*Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik 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 ayrık ve blok nizam 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.

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

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 kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı*" olarak tanımlanmış, bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıt 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, ayrıt 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 ayrıt 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 "*Ayrıt 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 düşünülüyor 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 aşmayacağı 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 Alan-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.

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