



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1535

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

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

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

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlar konusunda çelişkiye düşülen konular

Tanımlar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

Soru 1: Madde 34'ün 4. Bendinde "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 fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur." İfadesi bulunmaktadır. Bu ifadeye göre yüksek katlı bina tanımı nedir?

Soru 2: Çatı terası açık oturma yeri midir?

Soru 3: İç bahçe tanımında 'ortak mahallerle irtibatlandırılan' ifadesi, iç bahçenin çevresinin tamamen ortak alan ile çevrenmesi koşulunu mu getirir? Herhangi büyüklükte bir ortak terasa açılması yeterli midir? Yapıda iç bahçe oluşturarak bağımsız bölümün tamamının aydınlanma ve havalanma koşulları iç bahçeden sağlanabilir mi?

Soru 4: 1 Ekim 2017 tarihi itibari ile yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde kış bahçesi tanımı bulunmamaktadır. Kış bahçesi bağımsız bölüme ait yapılabilir mi? Kış bahçesi %30 ile sınırlanmış alana mı dahil edilmelidir?

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : Bakanlığımız kayıtlarına 15/11/2017 tarih ve 39954 sayı ile girişi yapılan 06/11/2017 tarihli ve 1535 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlara ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1) Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin (4) nolu fıkrasında yer alan yüksek katlı binanın tanımı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (aaaa) bendine göre *yüksek yapı, bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları* ifade etmektedir.

Anılan maddenin (4) nolu fıkrasında yer alan "yüksek katlı bina" ifadesinin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (aaaa) bendinde yer alan "yüksek yapı" tanımı ile birlikte değerlendirilerek imar planı veya yönetmelikle belirlenen kat adedi ile imar planında daha fazla belirlenmemişse Yönetmeliğin 28 inci maddesinde yer alan kat yüksekliklerinin çarpılması sonucu bulunan değere subasman kotunun da eklenmesi suretiyle hesaplanan bina yüksekliğinin 21.50 metreden ya da bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dahil yapının inşa edilen bütün katları dikkate alınarak hesaplanacak yapı yüksekliğinin 30.50 metreden fazla olması halinde en az 2 adet olmak kaydıyla binanın özelliklerine göre belirlenecek sayıda asansör yapılmasının zorunlu olduğu,

2) Çatı terasının açık oturma yeri olup olmadığı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (r) bendine göre *çatı piyesi, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları* ifade eder.

40 inci maddesinin (12) nolu fıkrasında "*Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır...*" hükmü yer almaktadır.

Çatı terasının açık oturma yeri olup olmadığı konusunda sorulmak istenen anlaşılacakla birlikte bu alanların kapatılması durumunda emsale, bina yüksekliği vb. dahil edilip edilmemesi hususunun ruhsat eki mimari proje üzerinden ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

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

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXKYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

3) İç bahçenin ortak mahallelerle irtibatlandırılması gerektiği hükmüne göre iç bahçenin tamamen ortak alan ile çevrenmesi gerekip gerekmediği, ortak terasa açılmasının yeterli olup olmadığı, bağımsız bölümün tamamının aydınlanma ve havalandırma koşullarının oluşturulan iç bahçeden sağlanıp sağlanamayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (hh) bendinde "İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçe" olarak tanımlanmış,

32 nci maddesinin (1) nolu fıkrasında "Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz." hükmü,

39 uncu maddesinin (7) nolu fıkrasında "Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olması zorunludur." hükmüne yer verilmiştir.

Buna göre, dış cepheyle bitişik olmamak üzere yapı kitlesi içerisinde düzenlenen iç bahçenin yapının ortak alanları ile (ortak alan olarak kullanılan teras dahil) irtibatlandırılmasının yeterli olduğu, iç bahçenin çevresinin tamamen ortak alan ile çevrenmesi gibi bir zorunluluğun bulunmadığı, ancak her katta ortak alanlarla irtibatının kurulması gerektiği ve bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmemesi gerektiği, ayrıca bağımsız bölümün tamamının aydınlanmasının ve havalandırmasının iç bahçeden sağlanmasının iç bahçenin üzerinin şeffaf yapı malzemesiyle kapatılabilmesi ve 32 nci maddede açıklanan hükümler de dikkate alınarak binanın kullanım amacı ve özelliklerine göre ruhsat eki projeler üzerinden ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

4) Yönetmelikte kış bahçesi tanımı bulunmadığı belirtilerek bağımsız bölüme ait kış bahçesi yapılıp yapılmayacağı ve %30 ile sınırlandırılan emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

Yönetmelikte iç bahçe, kat bahçesi ve çatı bahçesi ile ilgili düzenlemelere yer verilmiş olduğundan bağımsız bölüme ait kış bahçesi yapılıp yapılamayacağının yörenin özelliklerine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi, Yönetmeliğin 22 nci maddesinde %30 içinde sayılan alanlar içerisinde kış bahçesi yer almadığından bu alanların tamamen emsale dahil olması gerektiği, ancak

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

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXKYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA


Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.1080
Konu : Görüş (Yüksek katlı yapı, çatı terası,
iç bahçe)
(000093398-39953)

13.04.2018

22 nci madde hükümlerinin parselin toplam emsale esas alanının %30 u içinde kalmak kaydıyla Yönetmeliğin 69 uncu maddesi uyarınca planlarla ya da idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilebilecek hükümler arasında olduğu hususlarında;

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.

Evrak Doğrulama Kodu : VRTEIYVWFJDLHXKYFLPF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58