



İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1517

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 çalışmalarda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Nilüfer Çınarlı Mutlu

Mimar – Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çelişkiye düşülen konular

**Yönetmelik ile ilgili uygulamada çelişkiye düşülen konular:**

**Soru 1:** Konut kullanımlı yapılarda;

- a) şönt baca hangi mahallerde uygulanabilir?
- b) Kaç katta kaç adet şönt baca yapılması gerekir?
- c) Ölçü ve gereksinimleri nelerdir?
- d) Mutfak bacaları şönt baca yapılabilir mi?
- e) Kombilerin iç mekanda tesis edilmesi halinde yapılacak bacanın nitelikleri nelerdir?

**Soru 2:** Pergola, Madde 59'da yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar olarak geçmekle birlikte aynı zamanda parselin toplam emsale esas alanının % 30' unu aşamayan alanlar içerisinde yani emsale konu alanlar içerisinde yer almaktadır. Bu durumda yapı ruhsatı alındıktan sonra mimari projesinde bulunmayan ruhsat gerektirmediği için de ayrıca ruhsat talebinde bulunmadan yapılan pergolalar için yapı tatil zaptı düzenlenmemeli midir?

**Soru 3:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 48 'in 1. fıkrasında "Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır". "Her 25 kişi için ..." denildiğinde kişi sayısı nasıl belirlenmelidir. Ayrıca birden fazla katlı, tek bağımsız bölümden oluşan dükkan (mağaza veya ofis) gibi binalarda tuvalet sayısı nasıl hesaplanır?

**Soru 4:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 29. Maddenin (4) . Fıkrasında belirtilen mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır. Madde de geçen oda tanımı yatak odası için geçerli midir? Kısacası mutfak nişi yatak odasında düzenlenebilir mi?

**Soru 5:** Bina cephelerinde üst katlarda yapılan maks. 20 cm olan motif çıkımlar parsel sınırları dışına çıkabilir mi?

**Soru 6:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 31/b maddesinde belirtilen; “Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.” ifadesindeki “ışıklık” ebatları 32/2. Maddesinde belirlenen ölçülerde mi olmalıdır?

**Soru 7:** Fırınlarda ayırık yapı nizamında yapılabilir ifadesine bakıldığında planda ayırık nizam yer mi kastediliyor yoksa nizam olarak blok olup her cephesinden bahçesi olan yerlerde de yapılabilir mi?

**Soru 8:** Fırınlarda otopark parselinde mi karşılanmak zorundadır?

Sayı : 11968226-045.01-E.37973  
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-  
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)  
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 04-17-1517 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde anlaşılamayan bazı hususlarda Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

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

1) Konut kullanımlı yapılarda; şönt bacanın hangi mahallerde uygulanacağı, kaç katta kaç adet şönt baca yapılması gerektiği, ölçü ve gereksinimlerinin neler olduğu, mutfak bacalarının şönt baca şeklinde çözümlenip çözümlenemeyeceği ile kombilerin iç mekanda tesis edilmesi halinde yapılacak bacaların niteliklerinin neler olması gerektiği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 33 üncü maddesinin birinci fıkrasında "*Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılmasının zorunlu olduğu*", üçüncü fıkrasında "*Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılmasının zorunlu olduğu*", dördüncü fıkrasında "*Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılmasının zorunlu olduğu*", beşinci fıkrasında "*Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabileceği*", sekizinci fıkrasında "*Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçlarının hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemeyeceği ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamayacağı*", onuncu fıkrasında "*Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılacağı, bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacalarının, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebileceği, 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacağı*" hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmelikte şönt bacanın hangi mahallerde yapılacağına ya da yapılmasının zorunlu olduğuna ilişkin bir hüküm bulunmadığı, ancak maddenin birinci fıkrasında sayılan duman bacası yapılması zorunlu mahaller ile onuncu fıkrasında belirtilen mutfaklarda yapılması zorunlu aspiratör bacalarının şönt baca şeklinde düzenlenebileceği, ölçülerinin ise TSE standartlarına uygun olması gerektiği, hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilememek ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer almamak kaydıyla yapılacak kombilerin bacalarının niteliklerinin ilgili mevzuat ve standartlara uygun olması gerektiği,

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

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE 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.37973  
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-  
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)  
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

2) Yapı ruhsatı alındıktan sonra mimari projesinde bulunmayan ruhsat gerektirmediği için de ayrıca ruhsat talebinde bulunmadan yapılan pergolalar için yapı tatil zaptı düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (mmm) bendinde " Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar" olarak tanımlanmış, 59 uncu maddesinde pergolanın yapımının ruhsata tabi olmadığı hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 inci maddesi hükümleri; bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine yapılması gereken işlemleri kapsamaktadır.

Bakanlığımız Hukuk Müşavirliği'nin bir yazısında da İmar Kanunu'nun 32 nci maddesinin "ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar" için tatbik olunamayacağı, ancak bu yapılarda Kanunun 42 nci maddesinin ilgili fıkralarınca işlem yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda ön, yan ve arka bahçelerde Yönetmelikte tanımlanan şekliyle ruhsata tabi olmaksızın pergole yapılabilmekle birlikte uygulamada standart sağlamak ve mevzuata aykırı uygulamalara sebebiyet vermemek için pergolaların vaziyet planında gösterilerek ölçülerinin belirtilmesi gerektiği,

İlaveten Bakanlığımızın 06.04.2018 tarihli ve 62209 sayılı ve 2018/04 nolu Genelgesinde belirtildiği üzere; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının % 20'sini geçmeyen kısımlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

3) Yönetmeliğin 48 inci maddesinde yer alan "her 25 kişi için..." ifadesine göre tuvalet sayısının hesabı yapılırken kişi sayısının nasıl belirleneceği ile birden fazla katlı, tek bağımsız bölümden oluşan dükkanlarda (mağaza, ofis vb.) tuvalet sayısının nasıl hesaplanacağı hususlarında,

Yönetmeliğin 48 inci maddesinde *yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için en az birer adet tuvalet yapılmasının zorunlu olduğu* hüküm altına alınmış olmakla birlikte toplam kullanıcı sayısının hangi mekânlarda kaç kişi olması gerektiği anılan Yönetmelikle belirlenmemiştir.

Kişi sayısının yapılacak yapının fonksiyon (işlev) şemasına göre toplam çalışan ve/veya kullanıcı üzerinden varsa ilgili mevzuat ya da standartlara göre belirlenmesi, ancak yangın

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

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE 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.37973  
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-  
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)  
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

tedbirleri açısından Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Ek-5/A Kullanıcı Yükü Katsayısı Tablosuna göre hesaplanan kişi sayısının esas alınması gerektiği, birden fazla kattan oluşan tek bağımsız bölümden oluşan dükkanlar için de aynı usule göre belirlenen kişi sayısı üzerinden anılan maddeye göre uygulama yapılacağı,

4) Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında mutfak nişinin yatak odasında düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda,

Anılan maddede yer alan "*Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.*" hükmünde belirtilen oda ifadesinden oturma odasının anlaşılması gerektiği, işlev açısından yatak odası ile mutfak nişinin bir arada çözümlenmesinin doğru olmayacağı,

5) Bina cephelerinde üst katlarda yapılan 20 cm.'lik motif çıkmaların parsel sınırı dışına taşmasının mümkün olup olmadığı hususunda,

Yönetmeliğin 41 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan "*Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir.*" hüküm kapsamında yapının kullanım alanında bir artış meydana getirmeyen, binada estetik unsur niteliği taşıyan motif çıkmaların üst katlarda parsel hududu dışına 20cm taşabileceği,

6) Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendinde geçen "ışıklık" ebatlarının Yönetmeliğin 32 nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ölçülere uygun olarak yapılıp yapılmayacağı hususunda,

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrası (b) bendinde yer alan "*Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatudan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.*" hükmünde geçen merdiven evinin ışık alması amacıyla yapılan ışıklıkların da Yönetmeliğin 32 nci maddesinde belirtilen ölçü ve şartlarda olması gerektiği,

7) Yönetmeliğin 46 ncı maddesi hükümleri kapsamında tüm cepheleri bahçe olan blok nizamda da fırın yapılıp yapılamayacağı hususunda,

Yönetmeliğin 46 ncı maddesinin ikinci fıkrası (b) bendinde yer alan "*ekmek fırınlarının ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılacağı*" hükmü kapsamında ekmek fırınlarının imar planında ayırık nizam yapılaşma kararı getirilen alanda yapılması gerektiği,

8) Fırınlarda otoparkın parselinde karşılanmasının zorunlu olup olmadığı hususunda,

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

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE 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.37973  
Konu : Görüş (Baca-Pergole-Mutfak Nişi-  
Motif Çıkma-Işıklık-Fırın)  
Dosya : 000093398-39911

30.04.2018

Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (a) bendinde *binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının esas olduğu*, (f) bendinde, ... *arazinin jeolojik ve topografik yapısı, giriş-çıkış emniyetinin sağlanmaması gibi imar planındaki konumundan kaynaklanan nedenlerle otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkelerin belediye meclisi veya il idare kurulu kararı ile belirleneceği*, (g) bendinde *otopark giriş ve çıkışlarının yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesinin mecburi olduğu*, hüküm altına alınmış,


Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ'in 1 inci maddesinde de, Otopark Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (f) bendi uyarınca otopark yeri aranmayacak parsellere ilişkin esaslara yer verilmiştir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin onbirinci fıkrasında "*İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda fırının otopark ihtiyacının öncelikle parselinde karşılanması gerektiği, ancak Otopark Yönetmeliği ile belediyelere veya valiliklere tespit yetkisi verilen konularda anılan Yönetmeliğin Geçici 5 inci ve Geçici 6 ncı maddelerinde belirtilen süreler içerisinde Yönetmeliğe aykırı olmamak koşulu ile ilgili idare meclisi tarafından alınmış ilke kararı bulunuyorsa bu kararda, ilke kararı bulunmuyorsa Bakanlığımızca yayımlanan Otopark Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğinde belirtilen koşullarda otoparkın parselinde karşılanmasının mümkün olmaması halinde otopark ihtiyacının bedeli alınarak bölge ve genel otoparklardan karşılanabileceği gibi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7 inci maddesinin onbirinci fıkrası hükümlerinde belirtilen şartlarda ortak otopark uygulaması da yapılabileceği,

İlaveten Otopark Yönetmeliğinin 22.02.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlandığı, 1/6/2018 tarihinde yürürlüğe gireceğinin bilinmesi hususlarında;

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-İmzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : XZUWEDXHLGCTOHPVIYAE 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