



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1525

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 Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili kat yüksekliği konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

  
Nüket Çınarlı Mutlu  
Mimar - Sekreter Üye

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



İzmir Şubesi

**Kat yüksekliği konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:**

**Soru 1:** Madde 28'de "iskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir." Hükmü yer almaktadır. Belirlenen yükseklik Binalarsa Enerji Performansı Yönetmeliği gereği hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç net ölçü müdür? Ayrıca mağaza, dükkan gibi işyerlerinde minimum iç yükseklik nedir?

**Soru 2:** Uygulama imar planında zemin ticaret olarak belirtilen bir parselde yapılan iki dükkanın bir tanesinin asma katlı diğerinin asma katsız olması halinde yükseklik koşulları nasıl değerlendirilecektir?

**Soru 3:** Uygulama imar planında zemin kat ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip yapı adalarında ve parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkan, bir kısmının apartmana ait depo vb. ihtiyaç dahili olmayan, ortak alanlar yapılması mümkün müdür? Yapılabilmesi halinde, zemin kat ticari kullanımının asma katlı, ortak alanın asma kat tanımına dahil olmaması nedeni ile tek katlı yapılması halinde, her mahallin yükseklik koşulu kendi ihtiyacına göre mi değerlendirilmelidir?

**Soru 4:** Madde 28'de kat yükseklikleri, uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, .... kabul edilerek uygulama yapılabilir. İmar durumunda max. yüksekliğin verilip kat adedinin verilmediği durumlarda kat sayısı nasıl belirlenmelidir? (örneğin  $h=18.00$  m,  $18.00/3.00=6$  kat mı  $18.00/3.6=5$  kat mı yapılmalıdır?)

Sayı : 11968226-045.01-E.1988  
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)  
(000093398-39921)

28.02.2018

### TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : Bakanlığımız kayıtlarına 15/11/2017 tarih ve 39921 sayı ile girişi yapılan 06/11/2017 tarihli ve 1525 sayılı yazımız.

İlgi yazımızda; 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan kat yüksekliği ile ilgili hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1)Yönetmeliğin 28 inci maddesinin (4) nolu fıkrasında yer alan iç yüksekliğin Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç olmak üzere net ölçü olup olmadığı, ayrıca mağaza, dükkan gibi işyerlerine ait alanlarda minimum iç yüksekliğin ne olması gerektiği hususunda;

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (1) nolu fıkrasının (u) bendine göre *ç iç yükseklik, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi* ifade eder.

28 inci maddesinin (4) nolu fıkrasında "*İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.*" hükmü,

(7) nolu fıkrasında "*Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.*" hükmü yer almaktadır.

Buna göre, *taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan mesafeyi ifade eden iç yüksekliğin Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre hazırlanan ısı yalıtım detay ölçüsü hariç net yükseklik olduğu, iskân edilen kat olarak değerlendirilmesi gereken mağaza, dükkan gibi işyerlerinin iç yüksekliğinin uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa; 2.60 metreden az olamayacağı, hava maniası olup planla kat adedi belirlenmişse iç yüksekliğin 2.40 metreye düşebileceği, ancak bu mekanların ruhsat eki projeleri kapsamında özellikli yapı olduğunun ilgili idaresince belirlenmesi halinde iç yüksekliğin teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyonunca belirlenebileceği,*

2)Uygulama imar planında zemin katın ticaret olarak belirtildiği bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katsız olması halinde yüksekliğin hangi koşullarda değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 51 inci maddesinin (8) nolu fıkrasında *arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin;*

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

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMGNJOHLNYARN 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 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1988  
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)  
(000093398-39921)

28.02.2018

*belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesinin mümkün olduğu hüküm altına alınmıştır.*

Uygulama imar planında daha fazla belirlenmemişse kat yüksekliklerine ilişkin; planda ticaret bölgesi olarak belirlenen yerlerde, ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda, zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre kabul edilerek uygulama yapılması gerekmekte birlikte, bir parselde yapılan iki dükkandan birinin asma katlı diğerinin asma katsız yapıldığı durumlarda kat yüksekliğinin Yönetmeliğin 51 inci maddesi kapsamında farklı düzenlenebileceği, ancak konunun mimari proje kapsamında sokak silüeti de dikkate alınarak cephe ve estetik ile ilgili kurallar getirmeye yetkili ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

3)Uygulama imar planında zemin kat ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip parsellerde yapılan yapılarda; zemin kat kullanımının bir kısmının dükkan, bir kısmının ise binaya ait depo vb. ortak alan olarak düzenlenip düzenlenemeyeceği, düzenlemenin mümkün olması halinde zemin kat ticari kullanımının asma katlı yapılması, ortak alanın ise asma kat tanımına dahil olmaması nedeni ile tek katlı yapılması halinde her mahallin yüksekliğinin nasıl değerlendirileceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasının (ğ) bendinde *Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanlarının, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlar olduğu, bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartının arandığı, her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesinin, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesinin esas olduğu, imar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımının emsale konu alanın % 20'sini aşamayacağı hüküm altına alınmıştır.*

Yönetmeliğin anılan maddesinde uygulama imar planında zemin kat ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirtilen karma kullanıma sahip parsellerin zemin katında ticaret fonksiyonunun dışında binaya ait ortak alan yapılmasını engelleyici bir hüküm bulunmamakla birlikte konunun mimari proje üzerinden Yönetmeliğin 19/1/ğ maddesindeki koşulları sağlamak ve planın ticaret kullanımını ortadan kaldırmamak kaydıyla planı onaylayan ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği, farklı kat yüksekliklerine ilişkin ise 2 nolu soruya verilen cevaba eklenecek bir husus bulunmadığı,

4) 28 inci maddenin (1) nolu fıkrasının (c) bendine göre kat yüksekliklerinde uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre

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

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMFGNJOHLNYARN 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 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1988  
Konu : Görüş (Kat yüksekliği)  
(000093398-39921)

28.02.2018

kabul edilerek uygulama yapılabilceği belirtilerek imar planında maksimum bina yüksekliğinin verilip kat adedinin verilmediği durumlarda kat sayısının nasıl belirleneceği hususunda;


Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (11) nolu fıkrasında "Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılmaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılmaz." hükmüne yer verilmiş,

9 uncu maddesinin (1) nolu fıkrasında bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde kat adetlerinin imar planında belirtilen yol genişliklerine göre belirlenmesi gerektiği açıklanmış,

28 inci maddesinin (2) nolu fıkrasında bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamaların birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebileceği, ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yüksekliklerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Anılan hükümler kapsamında, uygulama imar planında kat adetleri verilmeyen parsellerde kat adetlerinin Yönetmeliğin 9/1a maddesi hükümlerinde belirtilen yol genişliklerine göre (bodrum kat hariç) belirlenmesi gerektiği ancak bu Yönetmeliğin 28 inci maddesinde belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilmiş parsellerde adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması halinde bina yüksekliğinin Yönetmeliğin 28 inci maddesine göre belirlenebileceği 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.

Evrak Doğrulama Kodu : HFYECHFMFGNJHJLNYARN 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 50