



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1519

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 çatılar konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



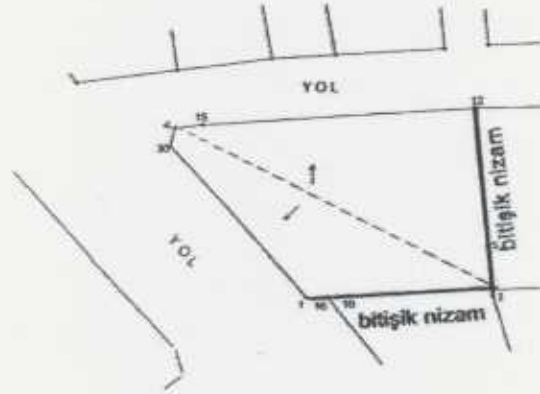
Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde çatılar konusunda çelişkiye düşülen konular

**Çatılar konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:**

**Soru 1:** Bitişik veya ayrıık nizam binalarda, binanın uzun kenarından mahya yüksekliği hesaplanıp %33 eğimli beşik çatı yapılabilir mi? (Yönetmelik öncesi olduğu gibi )

**Soru 2:** Çatı katında yapılan ortak teraslara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılabilir mi? Açıldığı takdirde terasın emsal hesabı nasıl olmalıdır?

**Soru 3:** Yamuk bir parselin birbirine dik iki köşesi yan parseli bitişik olduğu için beşik çatı yapılamadığı ve mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi aştığı durumlarda nasıl bir yol izlenmelidir? (soruya konu olan kroki ektedir.)



Sayı : 11968226-045.01-E.25425  
Konu : Görüş (Çatı)  
Dosya : 000093398-39914

29.03.2018

### TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE

İlgi : 06.11.2017 tarihli ve 04-17-1519 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.

1-3) Bitişik veya ayrıık nizam binalarda, mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde olduğu gibi binanın uzun kenarından mahya yüksekliği hesaplanarak % 33 eğimli beşik çatı yapılıp yapılamayacağı ile yamuk bir parselde birbirine dik iki köşenin yan parselde bitişik olması sebebiyle beşik çatı yapılamaması ve mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi aşması durumunda nasıl bir yol izleneceği hususlarında,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40 ıncı maddesinin birinci fıkrasında *çatuların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şart olduğu*, ikinci fıkrasında, *çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği*, dördüncü fıkrasında, *mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirleneceği* hüküm altına alınmıştır.

Anılan madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde idarelerin Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamında meclis kararı ile veya Yönetmeliğin 69 uncu maddesi kapsamında imar planı ya da çıkartacakları yönetmeliklerle çatılara ilişkin hükümler getirebileceği ve öncelikle bu hükümlere göre uygulama yapılacağı, çatılar konusunda alınmış herhangi bir karar veya imar planı/plan notu hükmü yoksa Yönetmeliğin 40 ncı maddesi uyarınca yapılması gerekli uygulamalarda çatı eğiminin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak idaresince belirlenmesi gerektiği ancak mahya yüksekliğinin hiçbir şekilde 5.00 metreyi geçemeyeceği,

2) Çatı katında yapılan ortak teraslara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılıp açılmayacağı ile açılabiliriyorsa emsal hesabının nasıl yapılması gerektiği hususunda,

**Ortak yerler;** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 nci maddesi birinci fıkrasının (b) bendinde *anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler*, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin

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

Evrak Doğrulama Kodu : P01RSBDXMPHPFGQKEVVH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirclik-bakanligi>  
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Telefon No:(312) 410 79 58


Sayı : 11968226-045.01-E.25425  
Konu : Görüş (Çatı)  
Dosya : 000093398-39914

29.03.2018

birinci fıkrasının (iii) bendinde de *mimari projelerde ve kapsamı bağımsız bölüme konu olmayan 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerler* olarak tanımlanmıştır.

Anılan madde hükümleri kapsamında çatı katında yapılan ortak terasların ortak mahallerle irtibatlandırılabilceği, bu alanlara bağımsız bölüme ait kapı ve pencere açılmayacağı hususlarında;

Bilgilerinizi 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.