

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

İlgi : 14.03.2018 tarihli ve 21 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hakkında tereddüde düşülen konulara ilişkin uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

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

1.Yönetmeliğin 69/2 nci maddesi uyarınca ilgili idarelerce çıkarılacak olan yönetmeliklerde değiştirelebilen maddelerin Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri tarafından alınacak meclis kararları ile değiştirilip değiştirilemeyeceği hususunda,

Yönetmeliğin çeşitli maddelerinde idarenin doğrudan ya da meclis kararı almak suretiyle yetkili kılındığı hususlara yer verilmiş,

Yönetmeliğin 69 uncu maddesinde, bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerinin, değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabileceği açıklanmıştır.

Yönetmelikte açıkça idarenin yetkisine bırakılan konularla sınırlı olmak kaydıyla ilçe belediyelerinin meclis kararı ile ya da kendi görev ve yetkilerini belirleyen mevzuat çerçevesinde karar alabileceği, Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan; yapılaşmaya ilişkin hükümler, yapılara ilişkin hükümler ile 19 ve 20 nci madde harici arsalarla ilişkin hükümlerde ilçe belediyelerince imar planı ve plan notlarına hüküm getirilebileceği ancak yönetmelikte açıkça tanınan yetkileri dışında meclis kararı alınamayacağı, imar yönetmeliğinin ise büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri tarafından hazırlanabileceği,

2.Yönetmeliğin 4/1-ı maddesinde yer alan balkon tanımına göre bağımsız birim içerisindeki hol ve antre gibi bölümlerden ulaşarak balkon yapılıp yapılamayacağı hususunda,

Anılan maddede balkon, tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlar olarak tanımlanmıştır.

Madde ile balkonun oda ve/veya mutfak piyesine bağlı olması kuralı getirildiğinden hol ve antre gibi bölümlerden ulaşılan balkon yapılmasının mümkün olmadığı,

3. Yönetmeliğin 4/1-v maddesinde yer alan eklenti net alanı tanımında yer alan "...içeriden bağlantısı bulunmayan..." ibaresinin eklenti tanımına eklenerek "Eklenti: Bir bağımsız bölümün

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

dışında olup, içeriden bağlantısı bulunmayan ve doğrudan doğruya o bölüme ait olan..." şeklinde mi değerlendirileceği ile eklentilere ortak alandan geçiş verilip verilemeyeceği hususunda,

Anılan maddede eklenti, bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yer,

Eklenti brüt alanı, sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alan,

Eklenti net alanı, sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alan, olarak tanımlanmıştır.

Dolayısıyla, eklentinin, bağımsız bölümün dışında, ait olduğu bağımsız bölümün içinden bağlantısı bulunmayan, aynı katta veya farklı katta bulunan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olacak şekilde yapılması gerektiği ve eklentilere ortak merdivenden ulaşım sağlanabileceği,

4.Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan "...bahçe alanının %20'sini geçmeyen..." kısmındaki "bahçe alanı" tanımının nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğin 4/1 inci maddesinin (bbbb) bendinde "Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan" olarak tanımlanmıştır.

Bu kapsamda, Yönetmeliğin 20/8-b maddesinde yer alan bahçe alanının yapının tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan dış konturları haricindeki ön, yan ve arka bahçe alanlarının toplamı olduğu,

5.Yönetmeliğin 36/4 üncü maddesi "Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak... bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde yerleştirilebilir." hükmüne istinaden bahçede yapılan su depolarının taban alanına dahil olup olmadığı,

Yönetmeliğin 4/1(bbbb) maddesinde "Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan" olarak tanımlanmış,

23 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında "Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir..." hükmüne yer verilmiş,

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

20 nci maddesinin 8 inci fıkrasında ise taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar açıklanmıştır.

Bu kapsamda, su depolarının tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak kaydıyla yan ve arka bahçe mesafeleri içinde yapılabileceği ve taban alanına dahil olmayacağı, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde bahçe mesafeleri içinde su deposu yapılamayacağı, bahçe mesafelerine taşmamak kaydıyla tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak su depolarının ise taban alanına dahil olduğu,

6.Yönetmeliğin 22/1-1 maddesinde yer alan "... kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi... katlar alanına dahil edilmez." ifadesi uyarınca müstakil konutlar ve bağımsız birim içerisinde yer alan merdivenler için emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğinin 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 aşamayacağı, ancak; ... binaların bodrum katlarında yapılan; ... merdivenlerin... ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının ... bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal harici olduğu,

22 nci maddesinde 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde (1) bendinde ... kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evinin katlar alanına dahil edilmeyeceği, hüküm altına alınmıştır.

Bu itibarla binaların bodrum katlarında yapılan; merdiven evinin 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 dışındaki katlarda (çatı katı da dahil) yapılan merdiven evinin %30 emsal hesabı içinde değerlendirilmesi gerektiği, bağımsız bölüm içindeki veya tek bağımsız bölümlü konutlardaki merdivenlerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

7.Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde yer alan piyesler dışında kalan 'kiler' 'sandık odası' 'hobi odası' vb. piyesler için minimum/maksimum ölçü ve alanların olup olmadığı ile bu piyeslerin havalandırma ve ışık alma şartlarının neler olduğu hususunda,

Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen konutta bulunması gerekli asgari sayı ve ölçülerdeki piyeslerin yapılmış olması koşulu ile hizmetin gerektireceği yeterli ölçü ve diğer şartların sağlanması ve standartlara uygun olması halinde anılan fıkrada belirtilen piyesler dışında başkaca piyes veya mekanların yapılabileceği, bu piyes veya mekanların havalandırma ve ışık alma şartlarının ise hizmetin niteliğine göre ruhsat eki proje kapsamında idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

8.Asansör ve merdivenin arasında kalan ve merdiven evine dahil olan kat sahanlığının bina giriş koridoruna dahil olup olmadığı,

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı :11968226-045.01-E.57241
Konu :Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (m) bendinde *bina giriş holü, binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki hol*, (ccc) bendinde *merdiven evi, merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacim*, olarak tanımlanmış olup, anılan maddeler kapsamında kat sahanlıklarının merdiven evine dahil olduğu, bina giriş holüne dahil edilemeyeceği,

9. Yangın merdivenlerinin de ortak merdiven olduğu ifade edilerek söz konusu merdivenlerin genişliğinin Yönetmeliğin 31/1-a hükmü uyarınca konut harici yapılarda 1.50 metreden düşük olup olamayacağı,

Yönetmeliğin 31 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde "*Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, ...az olamaz...*" hükmü yer almakta olup,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının (gg) bendinde *ortak merdiven, birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren ve kaçış merdiveni olarak da kullanılabilen bina merdiveni*, olarak tanımlanmıştır.

Bu itibarla, Yönetmeliğin 31/1-a maddesindeki ortak merdivenin bina normal merdiveni olduğu, maddenin yangın merdivenlerini kapsamadığı, dolayısıyla bina normal merdiveninin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere konut dışı yapılarda 1.50 metreden az olamayacağı, yangın merdivenlerinin genişliğinin ise Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilmesi gerektiği,

10.Yönetmeliğin 31/2-a maddesinde yer alan basamak yüksekliklerinin bağımsız bölüm içindeki merdivenler ile asansör yapma zorunluluğu olmayan üç katlı binalarda uygulanma şeklinin nasıl olacağı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 27 nci fıkrasında *kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmasının, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisinin zorunlu olduğu*,

31 inci maddesinin 2 nci fıkrasının (a) bendinde *asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamayacağı*,

3 üncü fıkrasında *binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyceslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartların aranmayacağı*,

34 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında *uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorunda olduğu*, hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdiven basamak yüksekliklerinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyceslerine çıkan iç merdivenler hariç herhangi bir istisnaya yer verilmediğinden anılan maddede yer alan ölçülere göre işlem yapılması gerektiği,

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

Yönetmelik gereği asansör yeri bırakılması zorunlu olan ancak tesis edilmeyen binalarda basamak yüksekliğinin 0.16 metre olarak uygulanacağı,

11.Meclis kararları ile TSE standartlarına uygun olarak yapılan bacalar için ek olarak " Taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla kalorifer tesisatına ait duman ve kirli hava bacalarının taşıyıcı sistemle arasında en az 20 cm boşluk bırakılmalı ve bu boşluk tuğla, bims ve ya yalıtım malzemeleriyle doldurulmalı" şeklinde değişiklik yapılarak yapılamayacağı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 20 nci fıkrasında yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulacağı,

21 inci fıkrasında hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanmasının zorunlu olduğu,

33 üncü maddesinin 4 üncü fıkrasında bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılmasının zorunlu olduğu,

14 üncü fıkrasında kalorifer daireleri ve bacaları ile ısıtma ve buhar tesislerinin, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenleneceği,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 58 inci maddesinin 1 inci fıkrasında baca tesisatının, ilgili Türk Standartlarındaki esaslara uygun olmasının şart olduğu,

3 üncü fıkrasında kazana ait baca duvarlarının 500 °C sıcaklığa dayanıklı olan malzemeden yapılacağı ve yapılmasında delikli tuğla ve briket kullanılmayacağı,

4 üncü fıkrasında sıcak baca gazlarının yaladığı baca iç yüzeylerinin sıvanmaması hâlinde, projelendirmede en uygun derzlendirme biçiminin seçimi gibi tedbirler alınacağı, baca duvarlarının dış yüzeylerinin uygun şekilde sıvanacağı, hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümleri dışında kalan bacalar hakkında afet, deprem, yangın, enerji verimliliği, yapı malzemeleri, ısı ve su yalıtımına ilişkin mevzuata aykırı olmamak kaydıyla; ilçe belediyelerince uygulama imar planlarıyla veya büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince hazırlanacak Yönetmeliklerle değişiklik yapılabileceği, ilçe belediyesince meclis kararı alınmayacağı,

Anılan hükümler gereği bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması ve baca duvarlarına ilişkin tedbirlerin (500 °C sıcaklığa dayanıklı, derzlendirme, sıvama) alınması gerekmektedir birlikte taşıyıcı elemanların ısı, sıcaklık vb. durumlardan etkilenmemesi amacıyla taşıyıcı sistemle baca arasında boşluk bırakılarak bu boşluğun tuğla, bims veya yalıtım malzemeleriyle doldurulması hususunun projesine göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği,

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

12-13-14-15.Yönetmeliğin 40/4 üncü maddesi ile çatı tiplerinin mi kesinleştirildiği yoksa bu çatı tiplerinin kurulacağı varsayılarak mahya yüksekliği belirlendikten sonra, mahya yüksekliğini aşmayacak şekilde istenilen farklı tiplerde çatı tasarlanıp tasarlanamayacağı, çatı örtüsü düzlemlerinin tasarlanan çatılara göre mi olacağı, güvercinliğin çatı düzleminin bir parçası mı olduğu, güvercinlik saçağının altında oluşan duvarın 5 inci fıkradaki 0,60 metre kısıtlamasına dahil olup olmadığı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 15 inci fıkrasında *ilgili idarelerin imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkili olduğu,*

40 ıncı maddesinin 1 inci fıkrasında *çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olmasının şart olduğu,*

2 nci fıkrasında *çatı eğimlerinin, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edileceği,*

3 üncü fıkrasında *çatı eğiminin saçak ucundan hesaplanacağı, çatıların parapet üzerine oturtulamayacağı,*

4 üncü fıkrasında *mahya yüksekliğinin 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık 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,*

5 inci fıkrasında *merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarlarının dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabileceği, ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebileceği, asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verileceği, hüküm altına alınmıştır.*

Anılan maddeler 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;

4 üncü fıkrada ayrık, ikili blok ve iki taraftan bitişik binalarda kurulacağı varsayılan çatı şekillerine göre 5 metreyi geçmemek üzere mahya yüksekliğinin nasıl belirleneceğinin tarif edildiği, mahya yüksekliği belirlendikten sonra çatıya ilişkin hususlarda öncelikle civardaki cadde ve sokakların mimari karakteri, binanın nitelik ve ihtiyacına göre idaresince değerlendirilme

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58

Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

yapılması gerektiği, Yönetmelikte güvercinlik tanımı bulunmamakla olup, çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına teknik gereklerle göre uygun görülecek ölçü ve şekilde ilgili idaresince karar verilmesi gerektiği,

16-17-18. Bitişik nizam yapı adası içerisinde yapıldığı dönemin mevzuatına uygun sadece bir adet mevcut teşekkül olması durumunda, arka bahçe mesafesi içinde açık veya kapalı çıkma yapıp yapılamayacağı, ayrık nizam yapı adasında, tek tarafı teşekkül etmiş diğer tarafı teşekkül etmemiş parsellerde yan bahçe mesafesi içerisinde açık çıkma uygulamasının nasıl olacağı,

Mevcut teşekküle ilişkin ilçe meclis kararı ile "Teşekkül olarak gösterilen yapıların 4708 sayılı yapı denetim kanununa uygun olarak (2001 ve sonrası) yapılaşmış olması şartına bakılmasına, ayrıca teşekkülle çıkma yapılacak yan bahçenin bitişik komşu tarafına, arka bahçe için ise sağ-sol bitişikindeki parselin arka bahçesine ve arka bahçesine komşu olan parselin arka bahçesindeki çıkmalara bakılarak teşekkülün değerlendirilmesi" şeklinde değişiklik yapıp yapılamayacağı hususunda,

Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi birinci fıkrasında "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, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." hükmü yer almaktadır.

Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi kapsamında kalan bir parselin; yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerinin parselin sağında ve solunda bulunan parselde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafelerine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara göre ayrı ayrı belirlenmesi (parselin sağ tarafındaki bahçe mesafesi için sağ komşu parselinde mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne, sol tarafındaki bahçe mesafesi içinse sol komşu parselindeki mevzuatına uygun yapılmış binadaki bahçe mesafesi ve çıkma ölçüsüne), teşekkül olmayan cephede ise yürürlükteki plan ve Yönetmeliğe uyulması gerektiği, arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmaların ise bitişik nizam yapı adalarında öncelikli olarak varsa bitişikindeki parsellerde

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

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

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58


Sayı : 11968226-045.01-E.57241
Konu : Görüş (balkon, eklenti, bahçe alanı,
merdiven, mevcut teşekkül, çatı)
(000093398-28949)

14.06.2018

yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara, ayrıntı nizam yapı adalarında bitişiğindeki komşu parsellerde yer alan yapıldığı tarihteki plan ve mevzuatına uygun mevcut binanın arka bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalara göre belirlenmesi gerekmekte birlikte, madde hükmündeki uygulamalarda ilgili idaresinin yetkili olduğu,

Anılan maddede geçen "mevcut teşekkül" ifadesi ile yapıldığı tarihteki plan ve mevzuata uygun yapı ruhsatı alınıp ruhsat eki projelerine göre inşası devam eden ya da tamamlanan yapılar kastedilmekte olup, mevcut teşekkülün bu kapsamda değerlendirilmesi ve 1 inci sorunun cevabında izah edildiği üzere belediye meclis kararı ile Yönetmeliğin değiştirilemez hükümlerden olan Geçici 2 nci maddeye ilişkin hüküm getirilemeyeceği 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 : GAEDYYSLSMYEKJZUHRALN Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Hülya EŞKİ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 410 79 58