



İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1526

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

Saygılarımızla,



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



İzmir Şubesi

**Kotlandırma konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:**

**Soru 1:** Yoldan düşük olan parsellerde arka bahçe ile en düşük yol kotu arasındaki mesafe 3.50 metreden az ise kademe yapılması mecburi midir?

**Soru 2:** Eğimli yola cephesi olan parsellerle ilgili 11. maddenin 5. fıkrasında 3.5 metreden sonra kademelendirme yapılır diyor. Parsel önündeki yol yükseldikçe farklı kotlarda zemin kat mı yapılacaktır?

**Soru 3:** Madde 11'de "Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademeden 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademede bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez." Bu maddelerdeki koşullarda bulunan parsellerde hem subasman hem de saçak seviyesinde kademe yapılması isteniyor. Zemin katta ki bağımsız bölümler içinde merdivenlerin oluşması projelendirme aşamasında sıkıntılara sebep olacaktır. Bu madde hükümleri ayrı nizam, birden fazla yola cepheli parsellerde de uygulanmalı mıdır? Ayrıca iki yanındaki komşusu bina derinliği boyunca kademesiz olarak yapılaşmış bitişik nizam ara parsellerde bu madde hükmünün uygulanması sıkıntı yaratacaktır.

Sayı :11968226-045.01-E.1371  
Konu :Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme  
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE  
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1526 sayılı yazımız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili kotlandırma konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-3)Yoldan düşük olan parsellerde arka bahçe ile en düşük yol kotu arasındaki mesafe 3.50 m.den az ise kademe yapılmasının mecburi olup olmadığı hususu ile,

11 inci maddenin 5 inci ve 6 ncı fıkralarından bahisle maddede belirtilen koşullarda bulunan parsellerde hem subasman hem de saçak seviyesinde kotlandırma yapılmasının zemin kattaki bağımsız bölümler içerisinde merdivenler oluşturacağından projelendirme aşamasında sıkıntılara sebep olacağı, ayrıca iki yanındaki komşusu bina derinliği boyunca kademesiz yapılaşmış bitişik nizam ara parsellerde bu uygulamanın sıkıntı yaratacağı belirtilerek bu madde hükümlerinin ‘ayrık nizam birden fazla yola cepheli parsellerde uygulanıp uygulanmayacağı hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında “*Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.*” hükmü,

Yönetmeliğin İkinci Bölümünde yer alan 5 inci maddesinin 26 ncı fıkrasında “*Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.*” hükmü,

Yoldan kotlandırmaya ilişkin 11 inci maddesinin 5 inci fıkrasında “*Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.*”

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

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

Bilgi için:Öznur AKYOL  
Mimar  
Telefon No:(312) 410 79 50



Sayı : 11968226-045.01-E.1371  
Konu : Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme  
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

*Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.” hükmü,*

6 ncı fıkrasında “*Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.*” hükmü,

7 nci fıkrasında “*Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.*” hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 13 üncü ve 14 üncü maddelerinde köşe başı parsellerde ve iki yola bakan ara parsellerde kotlandırma ve kademelendirme esasları açıklanmıştır.

Bu kapsamda, yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalarda kademelendirme yapılmasının zorunlu olduğu, kot farkının 3.50 metreden az olması durumunda imar planında aksine bir hüküm yoksa Yönetmelik uyarınca kademelendirme zorunluluğu bulunmadığı, yapı nizamına bakılmaksızın köşe başı parseller ve iki yola bakan ara parseller de dahil Yönetmeliğin anılan maddelerinde belirtilen koşullarda kademelendirme yapılması gerektiği,

Ancak ilgili idarelerin, Yönetmeliğin 69 uncu maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yörenin şart ve koşullarını göz önünde bulundurarak Yönetmeliğin 11 inci maddesinde yer alan yoldan kotlandırma ve kademelendirme esaslarına ilişkin plan kararı almasının veya Bakanlığımız onayına sunulmak üzere hazırlanacak imar yönetmeliklerinde hüküm getirmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

2)Eğimli yola cephesi olan parsellerle ilgili 11 inci maddenin 5 inci fıkrası uyarınca 3.50 m.den sonra kademelendirme yapılacağından bahisle parsel önünde yol yükseldikçe farklı kotlarda zemin kat yapılıp yapılmayacağı hususunda;

Yönetmeliğin 11 inci maddesinin 5 inci fıkrasında yer alan “*Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.*” hükmü yer almakta olup anılan madde kapsamında kademelendirme yapmak suretiyle zemin katın farklı taban seviyelerinde düzenleneceği hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.


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

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

Bilgi için:Öznur AKYOL  
Mimar  
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı :11968226-045.01-E.1371  
Konu :Görüş (Kotlandırma-Kademelendirme  
Hk.) 000093398/39922

01.03.2018

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

Bilgi için:Öznur AKYOL  
Mimar  
Telefon No:(312) 410 79 50