

## “AZ” MI? “FAZLA” MI?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yaklaşma mesafeleri açıklamalarında, başlangıçtan bu yana gelen ve “az” yerine kullanılan “fazla” ifadesi var. Böyle olunca, fazla olarak kullanılan ve kastedilen diğer ifadeler için de tereddüt oluşuyor.

Bu durumu, son çalışma izlenmesi 55 bini, önceki çalışmaların izlenmesi 65 bini geçen “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Eğitim Formatı”nda belirtmem ve bu konuyla ilgili ayrı bir paylaşım yapmama rağmen, bugüne kadar kimseden herhangi bir tepki almadım.

Planlamada aktif olarak çalışan mimar arkadaşlarla konuyu paylaştığımda, alışkanlık halinde, yönetmelikteki az ifadesini fazla olarak algıladıklarını, uygulamaları algıyla yürüttüklerini ve bunu sorun etmediklerini gördüm.

Ancak, yeni mezun arkadaşların bu konuda tereddüte düştüklerini düşünüyorum.

**Burada belirtmek istediğim ve üzüntüyle karşıladığım bir husus daha var.**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Eğitim Formatı ve güncellemeleri linkedin paylaşımlarım, 120 binden fazla görüntülemeye ulaşmış olup, faydalı bulan arkadaşların paylaşımlarıyla bu sayının daha fazla olduğunu düşünüyorum.

Yönetmelikle en fazla ilgisinin olacağını düşündüğüm ve daha fazla katma değer sağlamak amacıyla gönderdiğim **İstanbul, Ankara ve İzmir Büyükşehir Belediyeleri ile yine bu illerin Mimarlar Odalarından** herhangi bir geri dönüş almadım.

**Çalışmayı karşılıksız, sadece katma değer amaçlı yapmama rağmen bu tepkisizliğe bir anlam veremedim.**

**Bilginin kolay anlaşılır biçimde paylaşımından rahatsız olduğunu düşünmek istemiyorum?**

Konumuza dönecek olursak;

### MADDE 4- Tanımlar

#### d) Asma kat

Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, **yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı** (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.)

**Burada yaklaşan Asma Kat oluyor.**

**Fazla yerine “Az” yazılmasının doğru olacağını düşünüyorum.**

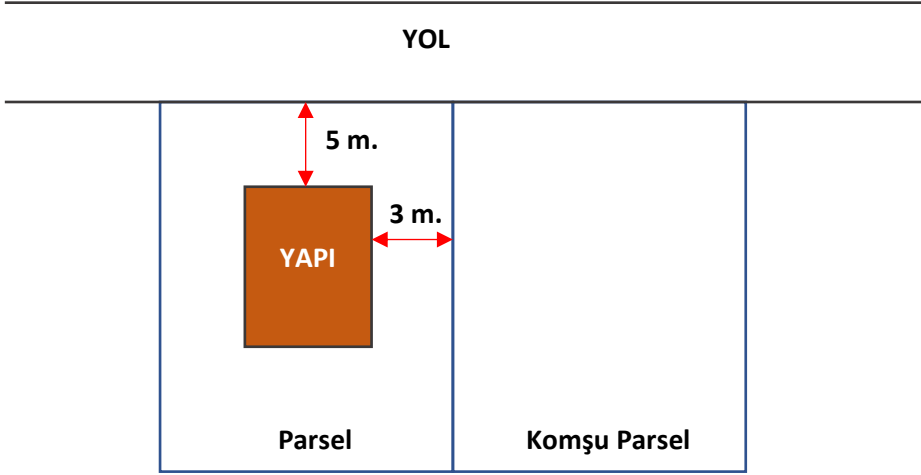


#### şşşş) Yapı yaklaşma mesafesi

Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere **en fazla yaklaşabileceği mesafeyi**,

Burada da aslında kastedilen en az yaklaşılacak mesafedir.

Örneğe göre yapı, yola 5 m.'den daha az, komşu parsele 3 m.'den daha az yaklaşamaz (Daha fazla değil).



#### ccccc) Zemin terası

İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, **parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden**, **ön bahçelerde** imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise **3.50 metreden fazla yaklaşmayan** ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları,

Burada da Zemin Terasının parsel sınırlarına yaklaşması söz konusu.

Önceki maddelerde açıklanan mantıkla, “fazla” ifadesi yerine “az” ifadesinin kullanılması gerektiğini ve kastedildiğini düşünüyorum.

#### MADDE 23 – Bahçe mesafeleri

(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

...

(2) 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. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; **parsel sınırına 3.00 metreden fazla** yaklaşmamak şartıyla **ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar** yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

Burada, “zorunlu otoparklar”ın parsel sınırına yaklaşma mesafesinden bahsediliyor.

Önceki maddelerde açıklanan mantıkla, “fazla” ifadesi yerine “az” ifadesinin kullanılması gerektiğini ve kastedildiğini düşünüyorum.

## MADDE 37 – Fosseptikler

(1) Genel olarak **pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz.** Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sihhi mahzur bulunmadığı takdirde **bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.**

Önceki maddelerde açıklanan mantıkla, “fazla” ifadesi yerine “az” ifadesinin kullanılması gerektiğini ve kastedildiğini düşünüyorum.

## MADDE 40 – Çatılar

(14) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. **Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.**

Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında **bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak**, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla **açık havuz yapılabilir.**

Önceki maddelerde açıklanan mantıkla, “fazla” ifadesi yerine “az” ifadesinin kullanılması gerektiğini ve kastedildiğini düşünüyorum.

## MADDE 41 – Çıkmalar

(1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde **açık ve kapalı çıkma** yapılabilir. Ancak:

### a) Kapalı çıkmalar;

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
2. **Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla** yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

### b) Açık çıkmalar;

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
2. **Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla** yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
4. **Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla** yaklaşamaz.

Önceki maddelerde açıklanan mantıkla, “fazla” ifadeleri yerine “az” ifadesinin kullanılması gerektiğini ve kastedildiğini düşünüyorum.

Paylaşımlarımı takip eden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde çalışan arkadaşların, bu tespitleri ilgili organlarına ileterek, gerekli düzeltmenin yapılması için katkı sağlamalarını dilerim.

Saygılarımla,

Mim. MS. Remzi ATAY

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı