T.C.

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ

MİMARİ TASARIMDA KURAM-UYGULAMA ÇATIŞMASI VE TÜRK İMAR MEVZUATI BAĞLAMINDA ÇÖZÜMLENMESİNE YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Sadık Gökhan EKİNCİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK

ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

TEMMUZ 2024

ANTALYA

T.C.

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ

MİMARİ TASARIMDA KURAM-UYGULAMA ÇATIŞMASI VE TÜRK İMAR MEVZUATI BAĞLAMINDA ÇÖZÜMLENMESİNE YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Sadık Gökhan EKİNCİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK

ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

TEMMUZ 2024

ANTALYA

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARİ TASARIMDA KURAM-UYGULAMA ÇATIŞMASI VE TÜRK İMAR MEVZUATI BAĞLAMINDA ÇÖZÜMLENMESİNE YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Sadık Gökhan EKİNCİ

MİMARLIK

ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

TEMMUZ 2024

T.C.
AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARİ TASARIMDA KURAM-UYGULAMA ÇATIŞMASI VE TÜRK İMAR MEVZUATI BAĞLAMINDA ÇÖZÜMLENMESİNE YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Sadık Gökhan EKİNCİ

MİMARLIK

ANABİLİM DALI

DOKTORA TEZİ

Bu tez 11/07/2024 tarihinde jüri tarafından Oybirliği ile kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS (Danışman)
Prof. Dr. Ali TÜRK
Prof. Dr. Celal Abdi GÜZER
Prof. Dr. Ziya GENÇEL
Dr. Öğr. Üyesi İbrahim BAKIR

ÖZET

MİMARİ TASARIMDA KURAM-UYGULAMA ÇATIŞMASI VE TÜRK İMAR MEVZUATI BAĞLAMINDA ÇÖZÜMLENMESİNE YÖNELİK BİR MODEL ÖNERİSİ

Sadık Gökhan EKİNCİ

Doktora Tezi, Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS

Temmuz 2024; 334 sayfa

Yapılı çevrenin tasarımını nesnel kurallar ve nicel ölçütler çerçevesinde kontrol altına alan imar mevzuatları, Endüstri Devrimi'nden itibaren yoğunlaşan kentsel sorunların çözülmesi amacıyla gelişmiştir. Bu süreçte mimar, yapılı çevrenin biçimlenmesinde rol oynayan önemli aktörlerden olmuştur. Mimarlık eğitimi de aynı tarihsel süreçte kurumsallaşarak günümüzdeki evrensel standartlarına ulaşmış ve tasarım derslerini müfredatın omurgası olarak kabul etmiştir. Tasarım derslerinde işlevsel ihtiyaçlara cevap verebilecek alternatif mekân çözümleri kavramsal bir zeminde özgürce tartışılır, gerektiğinde yapılaşmanın mevcut standart ve sınırlandırmalarının aşılması ile özgün biçim üretimine ağırlık verilir. Mimarın mesleki uygulamalarında temel sınırlandırıcı olan imar mevzuatı mimarlık eğitiminde arka planda kalmaktadır. Bu durum, mimarlık eğitiminin kuramsal ve nitel ölçütleri ile mimari uygulamanın nicel ölçütleri arasında bir çatışma oluşturmaktadır.

Bu tez, mimari tasarımda kuram ile uygulama arasında oluşan söz konusu çatışmayı problem olarak tanımlar ve bu problemi Türk imar mevzuatı çerçevesinde inceler. Hukuki metinlerden oluşan imar mevzuatının doğru değerlendirmesi coğrafi ve kültürel bağlam içerisinde mümkün olabileceğinden konu Türkiye'deki mevzuat açısından sınırlandırılmıştır. Bu bağlamda, mimarlar uygulamada karşılaştıkları imar mevzuatının tasarım eğitiminde edindikleri özgür ve yaratıcı düşünme yetilerini fazlasıyla sınırlandırdığını ifade etmektedir. Tezin araştırma sorusu şu şekildedir: İmar mevzuatı, yapılı çevrenin nesnel ölçütlere bağlı kontrolünü sürdürürken mimari tasarım için daha geniş bir özgürlük alanı açabilir mi? Bu doğrultuda tezin hipotezi şu şekildedir: İki boyutlu tanımlamalar ve metinsel ifadeler ile sınırlı Türk İmar Mevzuatı, üç boyutlu bir kavrayış sağlayabilecek grafik ifadeler ile destekli yeni bir model uyarınca dönüştürüldüğü takdirde problem çözülebilir.

Tezin kuramsal kabullerinin ve probleminin geçerliliği Türkiye genelinde tasarım faaliyeti yürüten mimarların katıldığı bir anket ve uzmanlar ile yapılan söyleşiler ile desteklenmektedir. Problemin çözümü için benzer uluslararası modeller de incelenerek imar mevzuatını üç boyutlu bir kavrayış temelinde grafik ifadeler ile destekleyen, mevzuatın mimari tasarım üzerindeki sınırlayıcı etkilerini azaltan ve mimari tasarıma esneklikler kazandıran yeni bir model önerisi sunulmaktadır. Önerilen model örnek mimari tasarım süreçleri üzerinden sınanmaktadır.

ANAHTAR KELİMELER: Mimari Tasarım, Mimari Uygulama, Mimarlık Eğitimi, Mimarlık Kuramı, Türk İmar Mevzuatı

JÜRİ: Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS

Prof. Dr. Ali TÜRK

Prof. Dr. Celal Abdi GÜZER

Prof. Dr. Ziya Gençel

Dr. Öğr. Üyesi İbrahim BAKIR

ABSTRACT

THE THEORY-PRACTICE CONFLICT IN ARCHITECTURAL DESIGN AND A PROPOSED MODEL FOR ITS RESOLUTION WITHIN THE CONTEXT OF TURKISH BUILDING CODE REGULATIONS

Sadık Gökhan EKİNCİ

PhD Thesis in Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS

July 2024; 334 pages

Buidling code regulations, which control the design of the built environment within the framework of objective rules and quantitative criteria, have developed with the aim of solving the urban problems that intensified since the Industrial Revolution. In this process, the architect has become one of the important actors playing a role in shaping the built environment. Architectural education, having been institutionalized within the same historical process, has reached its current universal standards and accepted design courses as the backbone of the curriculum. In design courses, alternative spatial solutions that can meet functional needs are freely discussed on a conceptual basis, with an emphasis on the production of original forms by surpassing existing standards and limitations of construction when necessary. However, building code regulations, which are fundamental constraints in the professional practices of architects, remain neglected in architectural education. This situation creates a conflict between the theoretical and qualitative criteria of architectural education and the quantitative criteria of architectural practice.

This dissertation identifies this conflict between theory and practice in architectural design as a problem and examines this issue within the framework of Turkish building code regulations. Since the correct evaluation of building code regulations, which consist of legal texts, is only possible within a specific geographical and cultural context, the subject is limited to the regulations in Turkey. In this context, architects express that the building code regulations they encounter in practice excessively limit the free and creative thinking skills they acquire during their design education. The research question of the dissertation is as follows: While building code regulations maintain the control of the built environment by being based on objective criteria, can they also create a broader area of freedom for architectural design? Accordingly, the hypothesis of the dissertation is proposed as follows: The problem can be solved if the Turkish Building Code Regulations, which are limited to two-dimensional definitions and textual expressions, are transformed according to a new model supported by graphic expressions that can provide a three-dimensional understanding.

The validity of the theoretical assumptions and the problems of the dissertation are supported by a survey conducted with architects engaged in design activities across Turkey and interviews with experts. For the solution of the problem, similar international models are examined, and a new model is proposed that supports building code

regulations with graphic expressions based on a three-dimensional understanding, reduces the restrictive effects of the regulations on architectural design, and introduces flexibilities into architectural design. The proposed model is tested through architectural design processes introduced as case studies.

KEYWORDS: Architectural Design, Architectural Education, Architectural Practice, Architectural Theory, Turkish Building Code Regulations

COMMITTEE: Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS

Prof. Dr. Ali TÜRK

Prof. Dr. Celal Abdi GÜZER

Prof. Dr. Ziya Gençel

Asst. Prof. Dr. İbrahim BAKIR

ÖNSÖZ

Ülkemizde mesleki uygulama içerisindeki mimarlar, imar mevzuatının tasarımlarını özgünlüğe ve yaratıcılığa imkân vermeyecek düzeyde sınırlandırdığını sıklıkla ve uzun yıllardır ifade etmektedir. Tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de imar mevzuatının mekânın oluşumunu belirli standartlar çerçevesinde kontrol etmek üzere yapılaşmayı nicel ve nesnel kurallara bağlaması doğal bir durumdur. Ancak bu kural ve sınırlamaların mimarlığın kuramsal ve eğitsel altyapısında vurgulanan nitel standartlar ile özgün ve yaratıcı çözümlere olanak tanımayacak yoğunluğa ulaşması hem mesleki uygulamaların hem de kentsel mekanların kalitesi açısından önemli sorunlara yol açmaktadır.

Yukarıda belirtilen problemler bireysel meslek hayatımın başlangıç aşamasından itibaren zihnimi sürekli meşgul eden bir konu olması sebebi ile doktora çalışmam 'Mimari Tasarım' ve 'Türk İmar Mevzuatı' çatışması özelinde ilerledi. Sürecin başından beri koşulsuz destek sunan ve bu fikri en sağlıklı şekilde tartışabileceğim bir akademik ortam yaratmak için elinden geleni fazlasıyla yapan kıymetli danışmanım Prof. Dr. Kemal Reha KAVAS'a çok teşekkür ederim.

Türk imar mevzuatı konusunda geniş bilgi birikimi ile tezin her aşamasında bana yardımlarını esirgemeyen Dr. Öğr. Üyesi İbrahim BAKIR'a çok teşekkür ederim. Tespiti yapılan probleme planlama ölçeğinden her ihtiyaç anında katkılarını sunan Prof. Dr. Ali TÜRK'e çok teşekkür ederim.

Savunma jürimde bulunmayı kabul eden, tezimi titizlikle okuyup çalışmanın zayıf ve güçlü yanlarını açıklayarak, geliştirilmesi için kıymetli önerileriyle tez çalışmamın daha iyi bir noktaya gelerek sonuçlanmasında emekleri bulunan Prof. Dr. Celal Abdi GÜZER ve Prof. Dr. Ziya Gençel'e teşekkür ederim.

Son olarak, en kıymetlim ve canım aileme; sonsuz destek, özveri, anlayış ve sevgileri için çok teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET i
ABSTRACT iii
ÖNSÖZ v
AKADEMİK BEYAN viii
SİMGELER VE KISALTMALAR ix
ŞEKİLLER DİZİNİ x
1. GİRİŞ 1
1.1. Problemin Tanımı, Araştırma Sorusu ve Hipotezi 1
1.2. Çalışmanın Amacı ve Yöntemi 3
1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları 4
2. KAYNAK TARAMASI 7
2.1. Planlama ve İmar Kavramlarının Uluslararası ve Ulusal Gelişim Aşamaları 7
2.1.1. Uluslararası gelişim aşamaları 8
2.1.2. Ulusal gelişim aşamaları 14
2.1.2.1. Osmanlı İmparatorluğu gelişim aşamaları 15
2.1.2.2. Türkiye Cumhuriyeti gelişim aşamaları 16
2.2. Mimari Tasarımda Eğitsel Altyapının Mesleki Uygulama ile İlişkileri 18
2.2.1. Eğitsel yaklaşımlar ve mesleki uygulama 18
2.2.2. Eğitsel altyapıda mimari tasarım ve imar mevzuatı 23
2.2.2.1. Eğitsel altyapıda mimari tasarım 24
2.2.2.2. Eğitsel altyapıda imar mevzuatı 26
2.3. Mimari Tasarımda Kuramsal Altyapının Mesleki Uygulama ile İlişkileri 27
2.3.1. Mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi 28
2.3.1.1. Mimari tasarımda mekansal niteliğin yeri 28
2.3.1.2. Mimari tasarım yöntemleri 31
2.3.2. Mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektifler 33
2.3.2.1. Mimari kanondan örnekler ile tarihsel perspektifte mekansal niteliğin tartışılması 34
2.3.2.2. Mimari tasarımda mekansal niteliğe yönelik potansiyeller 61
3. MATERYAL VE METOT 71
4. BULGULAR 73

4.1. Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışmasının Analizine Yönelik Anket Çalışması ve Söyleşiler 73
4.1.1. Anket çalışması ve değerlendirmeleri 73
4.1.2. Uzmanlar ile yapılan söyleşiler ve değerlendirmeleri 83
4.1.2.1. Hasan Özbay ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi 83
4.1.2.2. Mehmet Nazım Özer ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi 86
4.1.2.3. Feridun Duyguluer ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi 91
4.2. İmar Mevzuatı Açısından Mimari Tasarımda Kuram ve Uygulama Çatışması ..92
4.2.1. Türkiye Cumhuriyeti imar mevzuatı kapsamındaki sorunlar 93
4.2.1.1. Mimari ifade teknikleri açısından metinsel yapının sorunları 106
4.2.1.2. Mekansal niteliğin oluşumunda niceliksel düzenlemeler analizi 113
4.2.2. Kuram-uygulama çatışmasında meslek içi ve meslek dışı etkiler 140
4.2.2.1. Mesleki etiğin uygulamaya yansımasındaki sorunlar 140
4.2.2.2. Meslek dışı aktörlerin etkileri 144
5. TARTIŞMA 145
5.1. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımına Göre Yeni Bir Model Önerisi 145
5.2. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımına Göre İmar Mevzuatının Yeniden Yorumlanması 150
5.3. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımı Açılımı 155
5.4. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımı Testi 164
6. SONUÇLAR 185
7. KAYNAKLAR 191
8. EKLER 201
8.1. EK-1: Anket Soruları 201
8.2. EK-2: Söyleşiler 204
8.2.1. Hasan Özbay ile söyleşi 204
8.2.2. Mehmet Nazım Özer ile söyleşi 211
8.2.3. Feridun Duyguluer ile söyleşi 219
8.3. EK-3: 3194 Sayılı İmar Kanunu 223
8.4. EK-4: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 272
8.5. EK-5: Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 327
ÖZGEÇMİŞ

AKADEMİK BEYAN

Doktora Tezi olarak sunduğum “Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışması ve Türk İmar Mevzuatı Bağlamında Çözümlenmesine Yönelik Bir Model Önerisi” adlı bu çalışmanın, akademik kurallar ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını belirtir, bu tez çalışmasında bana ait olmayan tüm bilgilerin kaynağını gösterdiğimi beyan ederim.

11/07/2024

Sadık Gökhan EKİNCİ

SİMGELER VE KISALTMALAR

Kısaltmalar

AKTS	: Avrupa Kredi Transfer Sistemi
AOÇ	: Atatürk Orman Çiftliği
CIAM	: Congrès Internationaux d'Architecture Moderne
DBC	: Dubai Building Code
MİAK	: Mimarlık Eğitimi Akreditasyon Derneği
TMMOB	: Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TDK	: Türk Dil Kurumu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TYYÇ	: Türkiye Yükseköğretim Yeterlilikler Çerçevesi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1. Planlama ve imar kavramlarının fiziksel ve hukuksal boyutta hiyerarşik yapılanması 5

Şekil 2.1. Nürnberg Meydanı, Verona Meydanı ve Ravenna Meydanı (Özbek Sönmez 2013) 9

Şekil 2.2. Dünya Kolombiya Fuarı (Şikago, ABD) kuş bakışı görsel 10

Şekil 2.3. Üç mıknatıs diyagramı ve bahçe kent ve çevresi diyagramı 10

Şekil 2.4. Geniş kent modeli 11

Şekil 2.5. Işınsal kent modeli 12

Şekil 2.6. CIAM 1 katılımcılar görseli 12

Şekil 2.7. CIAM 4 manifestosu görseli 13

Şekil 2.8. Planlama ve imar kavramlarının uluslararası gelişim aşamaları 14

Şekil 2.9. Planlama ve imar kavramlarının ulusal gelişim aşamaları 17

Şekil 2.10. Ecole des Beaux-Arts binası 20

Şekil 2.11. Bauhaus Dessau ana binası 21

Şekil 2.12. Total Work tasarım anlayışı 22

Şekil 2.13. TYYÇ (Türkiye Yükseköğretim Yeterlilikler Çerçevesi) düzeyleri için toplam kredi (AKTS) ve öğrenci çalışma yük aralıkları 24

Şekil 2.14. MİAK akreditasyonuna sahip mimarlık bölümlerinde mimari tasarım derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste 25

Şekil 2.15. QS World Rankings by Architecture and Built Environment çerçevesinde ilk 12 sırada bulunan mimarlık bölümlerinde mimari tasarım derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste 26

Şekil 2.16. MİAK akreditasyonuna sahip mimarlık bölümlerinde imar mevzuatı derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste 27

Şekil 2.17. İnsan-bilgi-toplum ilişkisi 30

Şekil 2.18. Çatalhöyük yerleşim planı ve eskizi 35

Şekil 2.19. Çatalhöyük yerleşimi konut kesit perspektifi 36

Şekil 2.20. Deir el-Medineh köy yerleşimi ve konut kesit perspektifi 36

Şekil 2.21. Ur kentsel dokusunu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi 37

Şekil 2.22. Ur kenti konut dokusu planı 37

Şekil 2.23. Miletos kent yerleşimi planı 38

Şekil 2.24. Atina Akropolisi yerleşim planı..... 38

Şekil 2.25. Yunan tapınağı planimetrik evrimi 39

Şekil 2.26. Parthenon Tapınağı 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifi ve planı 39

Şekil 2.27. Priene yerleşimi konut örneği planı 40

Şekil 2.28. Bergama kent yerleşimi 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifi ve planı 40

Şekil 2.29. Roma kent merkezi ve forumlar 41

Şekil 2.30. Pantheon kesit ve yerleşim planı 42

Şekil 2.31. Antik Roma atrium evi varsayımsal tarihsel gelişimi plan ve kesitleri 42

Şekil 2.32. Pompei kent yerleşimi üç boyutlu görseli ve planı..... 43

Şekil 2.33. Pansa konutu planı 43

Şekil 2.34. Konstantinopolis'in 13. yüzyıldaki kentsel dokusunu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi..... 44

Şekil 2.35. Ayasofya strüktürel açılımı ve kesiti 44

Şekil 2.36. Saint Gall ideal manastır yerleşim planı diyagramı..... 45

Şekil 2.37. Saint Michael Kilisesi 3 boyutlu görseli ve planı 45

Şekil 2.38. Şam Ulu Cami ortak kullanım planı 46

Şekil 2.39. Şam Ulu Cami aksonometrik çizimi ve planı 46

Şekil 2.40. Bağdat kent planı ve kentsel dokuyu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi..... 47

Şekil 2.41. Paris kenti ve Notre Dame Katedrali 48

Şekil 2.42. Jacques Coruer Malikanesi eskizi ve planı 48

Şekil 2.43. İsa Bey Camii planı 49

Şekil 2.44. Kayseri Sultan Hanı planı, enine kesit ve boyuna kesit..... 49

Şekil 2.45. Palmanova kenti kuş bakışı görseli 50

Şekil 2.46. Floransa kent merkezi planı 51

Şekil 2.47. Siena kent planı ve Piazza del Campo kuş bakışı görseli 51

Şekil 2.48. Villa Capra görseli, planı ve kesiti 52

Şekil 2.49. Santa Maria Novella Kilisesi cephe görseli ve geometrik analizi 53

Şekil 2.50. Süleymaniye Camii ve Külliyesi eskizi 53

Şekil 2.51. Süleymaniye Camii ve Külliyesi planı 54

Şekil 2.52. Selimiye Camii ve Külliyesi eskizi 54

Şekil 2.53. Selimiye Camii ve Külliyesi planı 55

Şekil 2.54. Vatikan – St. Paul Katedrali ve kentsel meydanı 56

Şekil 2.55. San Carlo Alla Quattro Fontane Kilisesi'nin görseli ve planı 56

Şekil 2.56. Paris Hausmann kent planı 57

Şekil 2.57. Kristal Sarayı görseli ve planı 58

Şekil 2.58. 'Weissenhofsiedlung' yerleşim planı 59

Şekil 2.59. 'Weissenhofsiedlung' 1-4 numaralı konut örneği üç boyutlu aksonometrik çizimi ve plan seçenekleri 60

Şekil 2.60. Villa Savoye görseli, zemin kat planı ve birinci kat planı 60

Şekil 2.61. Şelale Evi görseli ve birinci kat planı 61

Şekil 2.62. İnsan, birinci kabuk ve ikinci kabuk ilişkisi 62

Şekil 2.63. San Pietro Bazilikası planı 63

Şekil 2.64. San Pietro Bazilikası basitleştirilmiş mimari mekân gösterimi 63

Şekil 2.65. Kamusal, yarı-kamusal ve özel mekanlar dizisi 64

Şekil 2.66. Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel mekân kademeli ilişkileri 65

Şekil 2.67. Ara mekân geleneksel anlayış ve güncel anlayış 65

Şekil 2.68. Geleneksel Türk Evi eskizi 66

Şekil 2.69. Geleneksel Türk Evinde sofa, oda ve eyvan ilişkisi 66

Şekil 2.70. Geleneksel Türk Evi organik arayüz kesiti 67

Şekil 2.71. San Pietro Bazilikası basitleştirilmiş kamusal mekân gösterimi 68

Şekil 2.72. San Pietro Bazilikası ve çevresi kamusal mekân gösterimi 68

Şekil 3.1. Çalışma metodu 71

Şekil 4.1. Türkiye geneli anket şube katılım oranları 74

Şekil 4.2. Türkiye geneli katılımcı eğitim düzeyleri 74

Şekil 4.3. Türkiye geneli katılımcı tecrübe düzeyleri 75

Şekil 4.4. Türkiye geneli katılımcıların mimari tasarımı değerlendirme biçimleri 75

Şekil 4.5. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı memnuniyet oranı 76

Şekil 4.6. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı yeniden düzenlenme gerekliliği oranı ... 76

Şekil 4.7. Türkiye geneli mimari tasarımda hacim kavramının önemi oranı 77

Şekil 4.8. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı metinlerinin mimarlar tarafından anlaşılabilme oranları 78

Şekil 4.9. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı metinlerinin 3 boyutlu ifade teknikleri ile görsel olarak desteklenmesi gerekliliği derecelendirmesi 78

Şekil 4.10. Türkiye geneli mesleki pratik sürecinde Türk İmar Mevzuatının mimari tasarımı konu edinen maddelerinin mimari tasarımı sınırlandırma derecelendirmesi 79

Şekil 4.11. Türkiye geneli mimarlık eğitimi sürecinde tasarım kriterlerinin mimari tasarıma yön verme oranı 80

Şekil 4.12. Türkiye geneli mesleki pratik sürecinde tasarım kriterlerinin mimari tasarıma yön verme oranı 81

Şekil 4.13. Türkiye geneli mimari tasarım sürecinde hukuksal düzenlemelerden faydalanma oranı 81

Şekil 4.14. Türkiye geneli Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri bölümlerinin mimari tasarımı sınırlandırma oranları 82

Şekil 4.15. Ankara kent planı, AOÇ ve çevresi eskizi 93

Şekil 4.16. Türk İmar Mevzuatı içeriğindeki planlama hiyerarşisi 95

Şekil 4.17. Türk İmar Mevzuatı içeriğindeki planlama ölçekleri 96

Şekil 4.18. Türkiye Cumhuriyeti fiziksel planlama ve imar mevzuatı ilişkisi 96

Şekil 4.19. 3194 sayılı İmar Kanunu 1985'ten günümüze yapılan değişiklikler 98

Şekil 4.20. Yapı zemin oturum örnekleri 99

Şekil 4.21. Yapı kesitinde eğimsiz arazi yerleşim örneği 99

Şekil 4.22. Yapı kesitinde eğimli arazi yerleşim örneği 1 100

Şekil 4.23. Yapı genişliği ve derinliği örneği 100

Şekil 4.24. Ada ve parsel ölçeğinde yerleşim alternatifleri 101

Şekil 4.25. Yapı kesitinde eğimli arazi yerleşim örneği 2 101

Şekil 4.26. Eklenti alanlar ilişkileri 102

Şekil 4.27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan değişiklikler 103

Şekil 4.28. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan değişiklikler 103

Şekil 4.29. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan 116 adet değişikliğin bölümlere göre listelenmesi 104

Şekil 4.30. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan 80 adet değişikliğin bölümlere göre listelenmesi 105

Şekil 4.31. Therme Vals Kaplıcaları plan yerleşim şeması eskizi 107

Şekil 4.32. Therme Vals Kaplıcaları iç mekân algısını gösteren 3 boyutlu eskiz 107

Şekil 4.33. Therme Vals Kaplıcaları maket görseli 108

Şekil 4.34. Therme Vals Kaplıcaları vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş kısmi plan 108

Şekil 4.35. Therme Vals Kaplıcaları vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş 3 boyutlu plan diyagram 109

Şekil 4.36. Therme Vals Kaplıcaları obje bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş iç mekân görseli 110

Şekil 4.37. 3194 sayılı İmar Kanunu ilk sayfası 111

Şekil 4.38. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilk sayfası 112

Şekil 4.39. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği analizi 114

Şekil 4.40. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği analizi 133

Şekil 5.1. Noktadan hacme mimari son ürünün gelişim şeması 145

Şekil 5.2. DBC ilk sayfa görseli 146

Şekil 5.3. DBC üst başlıkların örnek yapı üzerinde konumlanması 147

Şekil 5.4. DBC mimarlık bölümü ilk sayfa görseli..... 147

Şekil 5.5. DBC mimarlık bölümü kat yükseklikleri ve olası kat sayıları kuralı 148

Şekil 5.6. DBC-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kat yükseklikleri ve olası kat sayıları karşılaştırmalı görseli 148

Şekil 5.7. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı fiziksel yapılaşma ve Türk İmar Mevzuatı içerisindeki hiyerarşik konumu..... 149

Şekil 5.8. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı analizi..... 150

Şekil 5.9. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı analizi..... 154

Şekil 5.10. Parsel ölçeğinde dış zar-iç zar yaklaşımı ve yapılaşma hacmi 157

Şekil 5.11. Parsel ölçeğinde mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim gösterimi ... 158

Şekil 5.12. Parsel ölçeğinde mimari hacim, ara hacim, kamusal hacim gösterimi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği standart katlı yerleşim örneği 158

Şekil 5.13. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 1 159

Şekil 5.14. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 2 159

Şekil 5.15. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 3 160

Şekil 5.16. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 4 160

Şekil 5.17. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 5 161

Şekil 5.18. Ada ölçeğinde dış zar-iç zar yaklaşımı ve yapılaşma hacmi 161

Şekil 5.19. Negatif dış mekân ve pozitif dış mekân yerleşim örneği 162

Şekil 5.20. Ada ölçeğinde mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ilişkisi..... 163

Şekil 5.21. Ada ölçeğinde mimari hacim, ara hacim, kamusal hacim gösterimi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği standart katlı yerleşim örneği 163

Şekil 5.22. Ada ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 164

Şekil 5.23. Türkiye geneli 2002-2024 arası seneler m^2 cinsinden konut kullanım alanı ve toplam kullanım alanı 165

Şekil 5.24. Türkiye illere göre 2007-2023 seneleri arası yıllık nüfus artış hızı ortalaması 166

Şekil 5.25. Türkiye'de en fazla nüfusa sahip ilk 5 şehir 166

Şekil 5.26. Antalya ilçeleri 2017-2022 nüfus artış hızı 167

Şekil 5.27. Döşemealtı Belediyesi Kırkgözyeniköy mahallesi 1276 ada 10 parsel imar çapı örneği 168

Şekil 5.28. 1276 ada 10 parsel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre örnek yapılaşma 169

Şekil 5.29. 1276 ada 10 parsel hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre örnek yapılaşma 170

Şekil 5.30. Parsel ölçeğinde hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı tasarım örneği perspektif açılımı 170

Şekil 5.31. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1276 ada 10 parsel iç zar ve dış zar kavramlarının konumlanması 171

Şekil 5.32. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1276 ada 10 parsel iç zar ve dış zar kavramları ile mimari tasarım örneği yerleşimi 171

Şekil 5.33. Parsel ölçeğinde kamusal hacim, ara hacim, mimari hacim kullanımları ve mekânsal farklılaşmalar 172

Şekil 5.34. Parsel ölçeğinde zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımı . 172

Şekil 5.35. Parsel ölçeğinde kent silüetinde farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve işleve göre yükseklik farklılıkları 173

Şekil 5.36. 1276 ada Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre örnek yapılaşma 176

Şekil 5.37. 1276 ada hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre örnek yapılaşma . 177

Şekil 5.38. Ada ölçeğinde hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı tasarım örneği perspektif açılımı 178

Şekil 5.39. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1276 ada iç zar ve dış zar kavramlarının konumlanması 178

Şekil 5.40. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1276 ada iç zar ve dış zar kavramları ile mimari tasarım örneği yerleşimi 179

Şekil 5.41. Ada ölçeğinde kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim kullanımları, mekânsal farklılaşmalar 179

Şekil 5.42. Ada ölçeğinde zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımı..... 180

Şekil 5.43. Ada ölçeğinde kent silüetindeki farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve fonksiyona göre yükseklik farklılıkları 180

1. GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı, Araştırma Sorusu ve Hipotez

Endüstri Devrimi sonrası kentlerin hızlı sanayileşmesi, kırdan kente yoğun göçlerin artışı, yaşanan göçler sonrası hızlı ve kontrolsüz büyüme, kentsel planlama çalışmalarını ve buna bağlı gelişen imar mevzuatı düzenlemelerini ortaya çıkarmıştır. Batı dünyasının kentlerinden başlayarak tüm dünyayı etkileyen sorunlara çözüm amacıyla başlayan bu düzenlemeler, zamanla geleceğe yönelik yaşanılabilir kentler elde etmek amacı ile sürekli gelişim göstererek bugünün kentsel planlarını ve imar mevzuatlarını meydana getirmişlerdir (Benevolo 1971). Kentlerin bir tasarımcının vizyonuna göre yapılaşmasının antik çağlardan günümüze kadar süregelen bir durum olması sebebiyle mimar; siyasi, tarihsel ve sosyo-kültürel etkilerinin yanı sıra planlama ve imar mevzuatı konularında da önemli bir role sahiptir (Baş 2006).

Kentsel ve mimari çevrenin tasarımı ve gelişiminde zaman içerisinde daha da önemli bir aktör haline gelen mimarın mesleki eğitimi, Endüstri Devrimi sonrası yaşanan gelişmeler sonucu – geçmişin aksine – belirli standartlar çerçevesinde kurumsallaşmıştır. Örneğin, Fransa'da Beaux Arts ekolü ile 17. Yüzyıldan itibaren başlayan kurumsallaşma Endüstri Devrimi ile hız kazanmış, erken 20. Yüzyıldan itibaren ise Almanya'da gelişen Bauhaus modeli doğrultusunda dönüşümlere uğrayarak neticede günümüz mimarlık eğitimini meydana getirmiştir (Güner ve Göktürk 2021).

Günümüzde mimarlık eğitiminin ana omurgasını mimari tasarım dersleri oluşturmaktadır. Genel olarak, mimarlık eğitimi arazi verilerinin kapsamlı analizlerinden hareket ederek işlevsel ihtiyaçlara üç boyutta cevap verecek tasarım alternatiflerinin öğrenci tarafından üretilmesini hedefler. Söz konusu tasarım alternatifleri mekânsal niteliğe yönelik kavramsal bir zeminde özgürce tartışılır. Bu eleştirel süreçte kavramsal tartışmalar, yapılaşmaya yönelik mevcut standartları ve sınırlandırmaları aşarak özgün biçim üretimini önceler. Dolayısıyla, eğitimde mimari tasarım süreci, genel bir ifade ile, biçim üretiminin özgürlüğünü sınırlandırıcı dışsal etkenleri aşarak mimarlık disiplinine içkin özerk (otonom) bir alan oluşturma eğilimindedir (Işık ve Mülayim 2023). Bu özerk alan kavram geliştirme ve eleştirel yaklaşım temelinde işlevsel programın mekânsal kalite çerçevesinde yorumlanması ve çözümlenmesini içerir.

Mesleki uygulamalarda temel bir sınırlayıcı olan imar mevzuatının, mimarlık disiplininin söz konusu özerk alanının dışında kalan bir etken olması dolayısıyla, eğitim sürecinde geri planda yer aldığı gözlenebilir[1].

İmar mevzuatının eğitim süreci ve mesleki pratikte sahip olduğu öncelik açısından yapılan yukarıdaki tespit, mimarlık eğitiminde esas alınan ölçütler ile mimari uygulamaya

[1] Uluslararası ve ulusal düzeyde mimarlık bölümü müfredatlarında Avrupa Kredi Transfer ve Biriktirme Sistemi ile yapılan analizler sonucu mevzuatla ilişkili derslerin toplam derslere AKTS oranı %0,75 olarak saptanmıştır.

etki eden ölçütler arasında bir uyumsuzluk oluştuğunu göstermektedir. Bu durum mimarlık eğitimini de içerdiği düşünülebilecek kuramsal bir alan ile mimarlık eğitimi sonrasında karşılaşılan mesleki uygulama alanı arasındaki çatışmanın boyutlarından biri olarak görülebilir.

Mimarlık eğitiminde tasarım sürecinin kavramsal bir altyapıya dayanması, belirli bir bağlamda verilen bir tasarım probleminin çözümü için düşünsel zeminde tartışmalar yürütülmesi, sonuç ürünün nicel özelliklerinden çok düşünsel sürecin nitel boyutunun değerlendirilmesi gibi sebepler ile eğitim süreci mimarlık kuramı ile yoğun bir yakınlık içerisindedir. Dolayısıyla mimarlıkta eğitim – uygulama alanları arasındaki ilişkiler kuram – uygulama arasındaki ilişkilere benzer özellikler taşır.

Bu sebeple, mimari eğitim ile uygulama arasındaki ilişkileri anlayabilmek için öncelikle mimarlıkta kuram – uygulama ilişkisinin genel yapısı tartışılmalıdır. Mimarlık disiplininde kuram ile uygulama arasındaki ilişkinin doğası gereği kuramın uygulama (pratik) üzerinde belirleyici bir rolü olmadığı görülür. Çünkü esasen kuram, tekil uygulamaları yönlendirmekten ziyade tekillikleri aşarak onları "modelleştirme, çözümleme" ve hipotezler üzerinden "anlama" amacını güder ve "gerçekliğin olgular ötesi bir manzarasını çizmeyi dener" (Tanyeli 1999). Bu bağlamda mimarlık kuramının mimarlık tarihi ile de bütünleşik olarak geliştiği görülür çünkü mimarlık kuramının kendi kapsamına giren nesneleri tanımlaması ancak bu nesnelerin tarihsel köken ve gelişimlerini açıklayan historiyografik modeller üretmesiyle mümkün olmuştur (Tanyeli 2018a). Düşünsel konstrüksiyonlar olan bu modeller tekil olgularda değil bu olguların bir araya gelip oluşturdukları tasarım anlayışları ve üsluplar gibi genellemelerde temellenir. Mimarlık kuramına dayanan eğitim programları için mimarlık tarihi, örnek alınması beklenen nitelikli tarihi yapıların bir seçkisini, başka bir deyişle kanonu oluşturur (Lökçe 2002). Böylece, eğitimde mimarlık tarihi kanonuna ve kuramsal modellere referansla ortaya konan mekânsal niteliğe yönelik evrensel ölçütler geliştirilmektedir. Bu ölçütlerin sağlanması amacıyla mimari tasarım düşünsel özgürlüğü esas alan eleştirel bir süreç olarak kurgulanmaktadır (Lökçe 2002). Mesleki pratikte ise, mimari tasarım imar mevzuatının getirdiği nicel ölçütlere dayalı sınırlılıklar içerisinde gerçekleşebilmektedir. Kuramın, dolayısıyla eğitsel sistemin temellendiği genellemelere dayalı modellere ve esas aldığı nitel ölçütlere karşın mimari uygulamaların büyük çoğunluğu tekil olgular olarak günlük sorunlar ve nicel ölçütler ile ilgilidir.

Eğitimde mimarlık tarihi kanonuna ve kuramsal modellere referansla ortaya konan mekânsal niteliğe yönelik evrensel ölçütler geliştirilmekte, bu ölçütlerin sağlanması amacıyla mimari tasarım düşünsel özgürlüğü esas alan eleştirel bir süreç olarak kurgulanmaktadır. Mesleki pratikte ise, mimari tasarım imar mevzuatının getirdiği nicel ölçütlere dayalı sınırlılıklar içerisinde gerçekleşebilmektedir.

Bu bağlamda, çalışma mimari tasarımı değerlendirme ölçütleri açısından kuram ile uygulama arasında oluşan çatışmayı problem olarak tanımlamaktadır. Konu imar

mevzuatı özelinde incelenerek çatışmanın bu çerçevedeki yansımaları incelenmektedir. İmar mevzuatının hukuki metinlerden oluşması dolayısıyla konunun evrensel düzeyde geçerli olabilecek ölçütlerden ziyade ülkelere özgü sosyoekonomik koşulları ve kültürel yaklaşımları dikkate alan ulusal ölçeklerde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu sebeple, tüm dünyada yapılı çevrenin tasarımına nesnel kurallar getirmek gibi ortak bir amaca hizmet eden imar mevzuatlarının her ülkede bağlama özgü olarak farklı yöntem ve yaklaşımlar ile oluşturulduğu söylenebilir. Bu tezde konu Türkiye sınırları içerisinde geçerli olan imar mevzuatı çerçevesinde sınırlandırılmıştır.

Türkiye'de mesleki uygulama içerisindeki mimarlar, imar mevzuatının tasarımlarını özgünlüğe ve yaratıcılığa imkân vermeyecek düzeyde sınırlandırdığını sıklıkla ve uzun yıllardır ifade etmektedir (EK-2). Tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de imar mevzuatının kentsel mekânın oluşumunu belirli standartlar çerçevesinde kontrol etmek üzere yapılaşmayı nicel ve nesnel kurallara bağlaması doğal bir durumdur. Ancak bu kural ve sınırlamaların mimarlığın kuramsal ve eğitsel altyapısında vurgulanan nitel standartlar ile özgün ve yaratıcı çözümlere olanak tanımayacak yoğunluğa ulaşması hem mesleki uygulamaların hem de kentsel mekanların kalitesi açısından önemli sorunlara yol açar.

Bu çalışmanın temel problemi olarak başlıkta sunulan "mimarlıkta kuram – uygulama çatışmasının" sebebi, mimarların eğitim sürecinde edindikleri bilgi, beceri ve yeterlikleri mesleklerini icra etmeye başladıkları zaman özgün ve nitelikli mekanlar tasarlamak üzere uygulamaya aktaramamalarıdır. Temel problem olan bu çatışma, mimarlıkta kuramsal ve eğitsel modellerin ölçütleri ile imar mevzuatı ölçütleri arasındaki uyumsuzluğun bir yansımasıdır.

Tezin problemi kapsamda, tezin araştırma sorusu şu şekilde belirlenmiştir:

Türk İmar Mevzuatı, kentsel mekân üzerinde nicel ve nesnel ölçütlere bağlı olarak kontrol sağlama işlevini sürdürürken mimari tasarıma daha çok özgürlük alanı sağlayacak şekilde dönüştürülebilir mi?

Söz konusu araştırma sorusu doğrultusunda ise tezin hipotezi şu şekilde belirlenmiştir:

İki boyutlu tanımlamalar ve metinsel ifadeler ile sınırlı Türk İmar Mevzuatı, üç boyutlu bir kavrayış sağlayabilecek grafik ifadeler ile desteklenen yeni bir model uyarınca dönüştürüldüğü takdirde mimari tasarım açısından özgürlükler ve esneklikler sağlanabilir ve çalışmada tanımlanan problem çözümlenebilir.

1.2. Çalışmanın Amacı ve Yöntemi

Çalışma, önceki bölümde tanımlanan kuram – uygulama çatışmasını imar mevzuatı bağlamında tartışarak söz konusu çatışmaya mimari ölçekte ve Türkiye

Cumhuriyeti İmar Mevzuatı bağlamında çözüm önerileri getirebilecek yeni bir model önerisi sunmayı amaçlar.

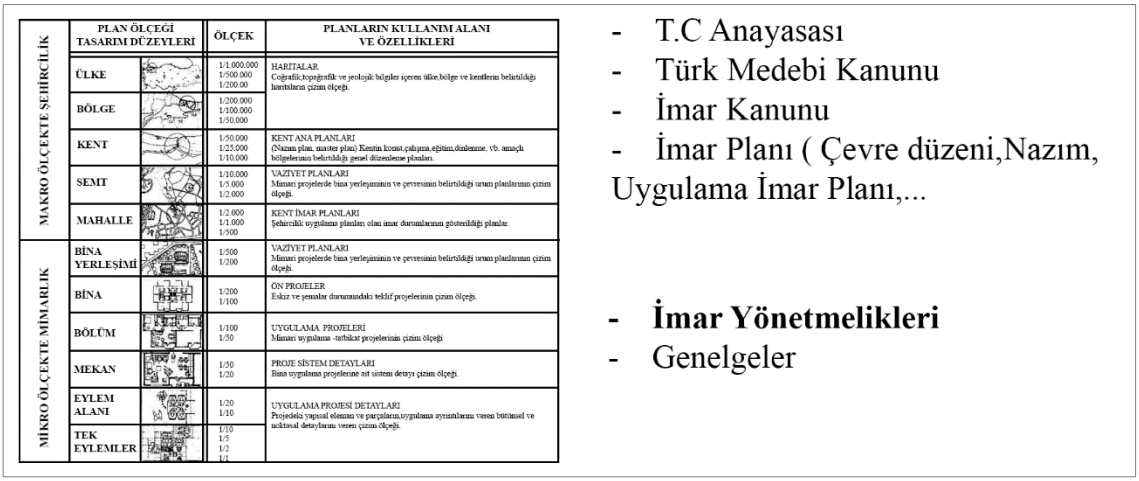
Yukarıda açıklanan amaç doğrultusunda, öncelikle literatür araştırmasıyla tez konusuna ilişkin temel kavramlar tarihsel gelişimleri ve çağdaş anlamları açılarından ulusal ve uluslararası ölçeklerde incelenmektedir. Daha sonra, tezin kuramsal kabullerinin ve probleminin geçerliliği TMMOB Mimarlar Odası'nın Türkiye genelindeki şubelerine kayıtlı büro tescil belgesi sahibi mimarların katıldığı bir anket ve konusunda uzman mimar ve plancılar ile yapılan söyleşilere başvurularak sorgulanmaktadır. Bu sorgulama sonucunda tezde tanımlanan problemin çağdaş mimarlık ve planlama pratikleri açısından geçerli olduğu tespit edilmektedir. Problemin çözümü için benzer uluslararası modeller de incelenerek imar mevzuatını üç boyutlu bir kavrayış temelinde grafik ifadeler ile destekleyen, mevzuatın mimari tasarıma yönelik sınırlayıcı etkilerini mimari ölçekte yeniden düzenleyen ve mimari tasarıma esneklikler kazandıran yeni bir model önerisi sunulmaktadır. Daha sonra, örnek mimari tasarım süreçleri üzerinden tezin hipotezi ve model önerisi test edilmektedir.

1.3. Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Endüstri Devrimi'ne kadar, tasarım ve yapım süreçlerinin tamamen ayrılmadığı organik kent dokularında, mimarlık kentin doğal gelişim sürecinin parçasıydı. Bu dönemde uzmanlaşmış mimarlar genellikle kamusal yapıların tasarımında görev alırlardı. Bu bağlamda, ilk dönem şehir plancıları genellikle mimarlardan oluşmuştur ve bu açıdan bakıldığında, planlama disiplininin mimarlık disiplininden türediği söylenebilir. Günay (1999), tek mülkiyette tasarımı mimari tasarım olarak adlandırırken; çok mülkiyette tasarımı ise kentsel tasarım olarak adlandırmaktadır. Mimarlık, tasarım ve planlamanın ilişkisinin birbirinden ayrılamaz çok boyutlu bir ilişki olduğunu belirtir (Günay 1999).

Kentsel tasarımda planlama "makro ölçek"te ele alınırken, mimarlıkta planlama ise kentsel tasarım çalışmalarına göre daha küçük bir kapsam olan "mikro ölçek"te incelenir. Ülke, bölge, kent, semt ve yerleşim düzeyleri "makro ölçekte" şehircilik olarak adlandırılırken; bina yerleşiminden başlayarak, bina, bölüm, mekân, eylem alanı ve tek eylemler "mikro ölçekte" mimarlığı ifade eder (Arcan ve Evci 1992).

Çalışma, Şekil 1.1'de gösterilen ülke ölçeğinden tek eylemler ölçeğine kadar olan hiyerarşik yapılanmada, imar mevzuatını mahalle ölçeğinden itibaren daha alt ölçeklere kadar ele almakta olup, imar mevzuatının hiyerarşik yapılanmasında ise imar planları alt kategorisinde ve imar yönetmeliklerini kapsayıcı biçimde konumlanan bir öneri olarak sınırlandırılmıştır.



	PLAN ÖLÇEĞİ TASARIM DÜZEYLERİ		ÖLÇEK	PLANLARIN KULLANIM ALANI VE ÖZELLİKLERİ
MAKRO ÖLÇEKTE ŞEHİRCİLİK	ÜLKE		1/1.000.000 1/500.000 1/200.00	HARİTALAR Coğrafik,topoğrafik ve jeolojik bilgiler içeren ülke,bölge ve kentlerin belirtildiği haritaların çizim ölçeği.
	BÖLGE		1/200.000 1/100.000 1/50.000	
	KENT		1/50.000 1/25.000 1/10.000	KENT ANA PLANLARI (Nazım plan, master plan) Kentin konut,çalışma,eğitim,dinlenme, vb. amaçlı bölgelerinin belirtildiği genel düzenleme planları.
	SEMT		1/10.000 1/5.000 1/2.000	VAZİYET PLANLARI Mimari projelerde bina yerleşiminin ve çevresinin belirtildiği uygun planlarının çizim ölçeği.
	MAHALLE		1/2.000 1/1.000 1/500	KENT İMAR PLANLARI Şehircilik uygulama planları olan imar durumlarının gösterildiği planlar.
MİKRO ÖLÇEKTE MİMARLIK	BİNA YERLEŞİMİ		1/500 1/200	VAZİYET PLANLARI Mimari projelerde bina yerleşiminin ve çevresinin belirtildiği uygun planlarının çizim ölçeği.
	BİNA		1/200 1/100	ÖN PROJELER Eskiz ve şemalar durumundaki teklif projelerinin çizim ölçeği.
	BÖLÜM		1/100 1/50	UYGULAMA PROJELERİ Mimari uygulama -tatbikat projelerinin çizim ölçeği
	MEKAN		1/50 1/20	PROJE SİSTEM DETAYLARI Bina uygulama projelerine ait sistem detayı çizim ölçeği.
	EYLEM ALANI		1/20 1/10	UYGULAMA PROJESİ DETAYLARI Projedeki yapısal elemanı ve parçalarını,uygulama ayrıntılarını veren bütünsel ve noktasal detaylarını veren çizim ölçeği.
	TEK EYLEMLER		1/10 1/5 1/2 1/1	

- T.C Anayasası
- Türk Medebi Kanunu
- İmar Kanunu
- İmar Planı (Çevre düzeni,Nazım, Uygulama İmar Planı,...

- **İmar Yönetmelikleri**
- Genelgeler

Şekil 1.1. Planlama ve imar kavramlarının fiziksel ve hukuksal boyutta hiyerarşik yapılanması (Arcan ve Evci 1992'den faydalanılarak ve yasal düzenleme düzeyleri ile ilişkilendirilerek yazar tarafından yeniden yorumlanmıştır.)

Çalışmanın kapsamı ulusal sınırlar içerisinde tanımlanmıştır. Daha önce de değinildiği gibi, imar mevzuatı hukuki metinlerden oluştuğu için konu evrensel ölçekten ziyade ülkeye özgü koşulları dikkate alan ulusal ölçekte tartışılmalıdır. Dolayısıyla, tez konusu Türkiye sınırları içerisinde geçerli olan imar mevzuatı çerçevesinde sınırlandırılmıştır.

2. KAYNAK TARAMASI

Giriş bölümünde açıklanan kuram – uygulama çatışması sebebiyle mimarların mesleki pratik döneminde karşılaştığı sorunlara Türk İmar Mevzuatı bağlamında çözüm önerisi geliştirebilmek için öncelikle planlama ve imar kavramları ve bu kavramlarla bağlantılı kavramlar incelenecektir.

Daha sonra, tezin problemi çerçevesinde, mimari tasarımda eğitsel altyapının mesleki uygulama ile ilişkileri, insanlık tarihi ile başlayan ve Endüstri Devrimi'ne kadar devam eden kurumsallaşmış eğitim öncesi yaklaşımlar ve 17. Yüzyıldan itibaren kurumsallaşmış eğitim sonrası yaklaşımlar çerçevesinde incelenecektir. Zamanla dönüşümlere uğrayan ve günümüz mimarlık eğitimini oluşturan kurumsallaşmış eğitim sonrası yaklaşımlarda ise uluslararası ve ulusal ölçekte güncel mimarlık okulları müfredatları, problemin tespitine yönelik mimari tasarım ve imar mevzuatı konu başlıkları özelinde değerlendirilecektir.

Mimari tasarımda kuramsal altyapının mesleki uygulama ile ilişkilerini analiz edebilmek amacıyla, mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi ve mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektifler incelenecektir. Kuramsal gelişimin analizi için ise, mimari tasarımda mekânsal niteliğin yeri ve mimari tasarım yöntemleri tartışılacaktır. Tarihsel perspektifler üst başlığında, tarihsel perspektifte mekânsal nitelik tartışmaları incelenecek, mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller olarak öngörülen mimari mekân, ara mekân ve kentsel mekân kavramları tezin problemine yönelik irdelenecektir.

2.1. Planlama ve İmar Kavramlarının Uluslararası ve Ulusal Gelişim Aşamaları

Tüm dünyada birçok konuda köklü değişikliklere sebep olan Endüstri Devrimi; planlama ve imar konularında da büyük gelişim ve değişimlere neden olmuştur. Üretimin, el ve beden emeğinden makine gücüne geçişi, ulaşım teknolojilerindeki hızlı gelişmeler, ekonomik verimin kırdan kente yönelmesi gibi sebeplerden dolayı nüfus kırsal yerleşimlerden kent yerleşimlerine yönelmiştir. Kentsel yerleşimlerde yoğunlaşan nüfus; hızlı kentleşmeye hazırlıksız olan kentlerde yaşam koşullarında değişime sebebiyet vermiş ve yeni düzenlemeleri beraberinde getirmiştir. Bu değişim ve düzenleme ihtiyacı, planlama ve imar kavramlarının ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır.

İmar kavramı; TDK sözlüğünde 'bayındır' olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1). Nişanyan Sözlük ise kavramı 'canlandırma, şenlendirme, bayındır kılma' olarak tanımlamaktadır (Anonim 2). Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat'ta ise 'şenlendirme, bayındır hale getirme' olarak tanımlanmaktadır (Devellioğlu 1978).

Nafia kavramı, TDK sözlüğünde 'Bir yeri bayındır duruma getirmek için yapılan işlerin tamamı, bayındırlık işleri' olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1). Nişanyan Sözlük'te ise nafia 'yararlı' olarak tanımlanırken (Anonim 2); Osmanlıca-Türkçe

Ansiklopedik Lügat'ta 'menfaatli, faydalı, karlı' olarak tanımlanmaktadır. (Devellioğlu 1978).

Bayındırlık kavramı; TDK sözlüğünde 'Bayındır olma durumu, ümran, mamurluk' olarak tanımlanırken, Bayındır kavramı ise yine TDK sözlüğünde 'Gelişip güzelleşmesi, hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı, imar edilmiş, mamur (yer), abat' olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1).

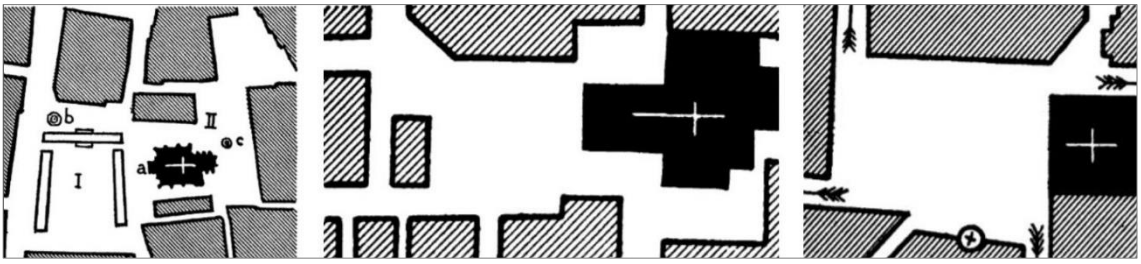
Planlama kavramı ise; TDK sözlüğünde 'planlamak işi, hükûmet tarafından ulaşılacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi.' olarak tanımlanırken, planlamak kavramı ise yine TDK sözlüğünde 'Yapılacak bir işi belli plana göre düzenlemek.' olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1).

Planlama ve İmar Kavramlarının farklı sözlük anlamları değerlendirildiğinde, aslında her iki kavramın da temel amacının 'bir yeri bayındır hale getirme maksatlı uygulanması gereken çözümlerin önceden hazırlanması' olduğu ortaya çıkmaktadır. Kavramların oluşum ve gelişim aşamalarını daha detaylı analiz edebilmek için, uluslararası ve ulusal gelişim aşamalarını incelemek gerekmektedir.

2.1.1 Uluslararası gelişim aşamaları

Endüstri Devrimi ve sonrasında kentlerde meydana gelen kötü yaşam koşulları ve salgınlara karşı planlama çalışmaları yapılması gerekliliği meydana gelmiştir. Dönemin gereklilikleri olarak tamamlanan Hausmann büyük Paris İmar Operasyonları (1853-1869) Brüksel'de Ansprach Planlaması (1867-1871) Viyana'da surların yıkılması ile açılan alanda yapılan Ringstrasse (1857'den başlayarak) Barselona ve Floransa'nın yeniden imarı (1859'dan başlayarak) Thames Nehri ana kanalizasyon hattının tamamlanması (1848-1865) gibi örnekler dönemin büyük imar operasyonlarıdır. Yaşanan bütün gelişmeler, şehir planlama olgusunun önemini arttırarak "modern şehircilik" düşüncesini meydana getirmiştir (Benevolo 1971). Bu bağlamda, 19. yüzyılın sonlarına doğru modern beş önemli kentsel planlama hareketinden söz edilebilir:

Bu önemli kentsel planlama hareketlerinden birincisi olan 'Sanatsal Planlama', Avrupa Kıtası'nda Avusturyalı mimar ve kent kuramcısı Camillo Sitte (1843-1903) tarafından geliştirilmiştir (Peşin 2019). Sitte, kent planlamaya dair hümanist bir bakış açısı geliştirmiştir ve kent planlamasında iki farklı yöntem benimsenmelidir. Kentler; politik ve istatiksel analizlere göre planlama ve estetik değerlere göre planlama olmak üzere iki ayrı yaklaşımla ele alınmalıdır (Peşin 2019). Sitte, kentsel form ve mekânın psikolojik ve felsefi yaklaşımlar doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiğini savunur. Çalışmalarında özellikle kamu alanları, binalar ve anıtsal yapılar arasındaki ilişkiler, kamu alanlarının kapalılık özellikleri, kamu alanlarının genişlik ve şekilleri ile meydan gruplarının oluşumunu incelemiştir (Özbek Sönmez 2013)



Şekil 2.1. Nürnberg Meydanı **(**solda) Verona Meydanı (ortada) ve Ravenna Meydanı (sağda) (Özbek Sönmez 2013)

Örneğin, Şekil 2.1'de Nürnberg,'de yer alan meydanda I Pazar alanı, II Frauen Plaza, a kilise, b çeşmedir. Meydan pazar alanı olarak kullanılmakta, heykeller ve çeşme ise binalara yakın konumlarda kenarlara yerleştirilmişlerdir. Verona kentinde yer alan bir meydanda kilise kamu mekanının kenarına yerleştirilmiş, kamu mekânı ve kilisenin önünde geniş bir açık alan bırakılmıştır. Ravenna kentindeki meydanda ise meydana açılan sokakların diğer sokaklar ile kesişmediği, sadece meydana giriş verdikleri gözlenebilir. Meydanlara geçmişte tek sokak açılmıştır. Oysa modern tasarımlar ile köşe noktalar caddelerin kesişme noktası haline gelmişlerdir.

Camillo Sitte'nin planlama anlayışına göre değerlendirme ve tespitler şu şekilde ifade edilebilir: Genelde bir meydanın özelliği önemli bir yapı tarafından belirlenir. Küçük bir meydan anıtsal bir yapı için uygun olmamakla birlikte çok büyük bir meydanda ise anıtsal yapı için etki kaybolabilir. Meydan boyutlarının belirlenmesinde sanatsal ilkeler değerlendirilmelidir. Önemli kentlerin meydanları, küçük kentlerin meydanlarından daha büyüktür. Kamu mekânlarının büyüklüğü aynı zamanda o mekâna hâkim olan binanın önemi ile de ilgilidir. Meydanı tanımlayan ana binanın yüksekliği ile meydanın genişliği orantılı olmalıdır. Pek çok örnekte meydanın en az genişliğinin, ana binanın yüksekliğine eşit olduğu belirlenmiştir. Maksimum genişlik ise yüksekliğin iki katını geçmez. Kamu mekânının uzunluk ve genişliği arasındaki dengenin sağlanması önemlidir. Kare formdaki meydanlar sayısal olarak azdır ve çekici değildir. Dikdörtgen meydan düzenlenmelerinin (uzunluğun, genişliğin 3 katından fazla olduğu) daha iyi görünümleri vardır. Modern dönemde inşa edilen 15-30 metre genişliğindeki yolların genişliği geçmişte meydan oluşturmak için yeterli olmuştur (Özbek Sönmez 2013).

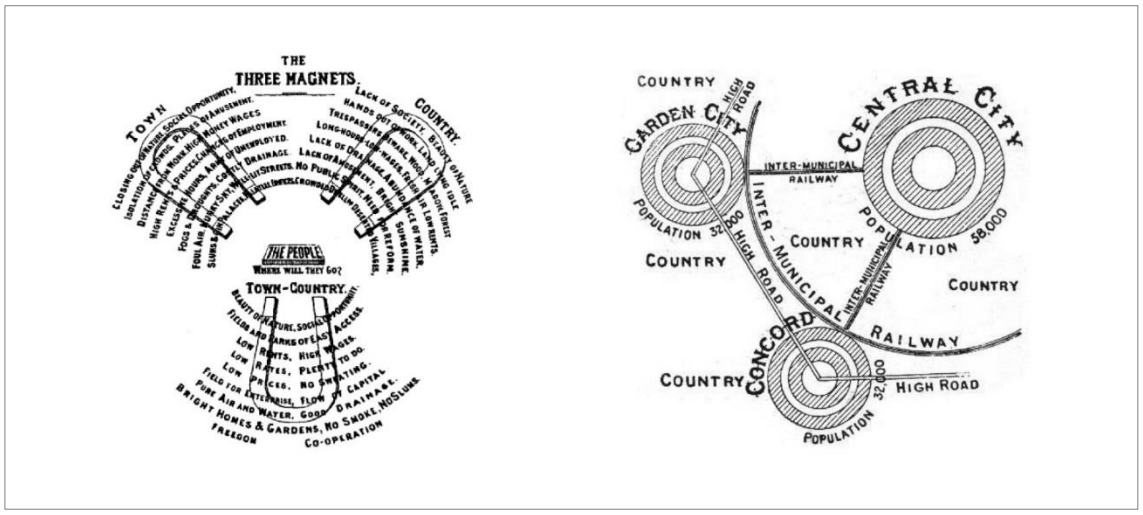
Kentsel planlama hareketlerinden ikincisi olan 'Güzel Şehir' ise, Amerika Kıtası'nda A.B.D.'li mimar ve kentsel tasarımcı Daniel Burnham (1846-1912) tarafından geliştirilmiştir. Burnham'a göre bir kent planlamasında olması gereken temel ilkeler şu şekildedir: Planlama, kent insanlarının yaşam koşullarını iyileştirmeli ve şehrin potansiyelini ön plana çıkartmalı, kent merkezine göç ile gelen bireylerin yeniden düzenlenen kent merkezleri sayesinde kent kültürüne sahip olmaları sağlanmalı, kent merkezini terk eden toplumsal sınıfların çekicilik kazanan kent merkezine dönmeleri sağlanmalıdır (Reps 1965).

Bu bağlamda bahsi geçen temel ilkelerle Burnham tarafından Güzel Kent Hareketi'nin deneyimlendiği Dünya Kolombiya Fuarı planlaması 1893'te Şikago'da geliştirilmiştir ve örnekte cazibe sahibi kent merkezi, geniş aksiyel bulvarlar, anıtsal yapılarla bezenmiş meydanlar, birçok peyzaj unsuru, denge ve üslup birliği sağlanmıştır (Reps 1965). Dünya Kolombiya Fuarı'na ait kuş bakışı görsel Şekil 2.2'deki gibidir.



Şekil 2.2. Dünya Kolombiya Fuarı (Şikago, ABD) kuş bakışı görsel (Anonymous 1)

Kentsel planlama hareketlerinden üçüncüsü olan 'Bahçe Kent' ise Avrupa Kıtası'nda İngiliz şehir plancısı Ebenezer Howard (1850-1928) tarafından geliştirilmiştir (Howard 1902). Şekil 2.3'te geliştirilen planlama hareketinin diyagramları yer almaktadır. Howard'a göre bir kent planlamasında olması gereken temel ilkeler şu şekilde sıralanmaktadır:



Şekil 2.3. Üç mıknatıs diyagramı ve bahçe kent ve çevresi diyagramı (Howard 1902)

Mekânda dengeli bir yerleşim olmalıdır. En uygun kent büyüklüğü tespit edilmeli, kent gereğinden fazla büyümesi halinde yeni kent yerleşimleri düzenlenmelidir. Kent ile yeni kent arasında yeşil kuşaklar oluşturulmalı, kentin ihtiyacı olan donatılar dengeli bir şekilde sağlanmalıdır. Kent içerisinde ve çevresinde bölgelemeler dengeli yapılmalıdır. Kırsal topraklar, önceden kamu tarafından satın alınmalı, modern şehircilik ilkeleri uygulanabilmelidir (Howard 1902)

Kentsel planlama hareketlerinden dördüncüsü olan 'Geniş Kent' ise Amerika Kıtası'nda Amerikalı mimar Frank Lloyd Wright (1867-1959) tarafından geliştirilmiştir (Fishman 1982).

Geniş kent modeli, her aile bütünün tarımsal faaliyetleri de içerisinde barındıran kendine ait bir alanının bulunması ve bu anlayışın bütün coğrafyaya yayılması ana fikrini taşır. Bu ana fikir her işlev için geçerlidir. Herhangi bir kent merkezi bulunmaz ve bütün işlevler her yere dengeli dağılmalıdır. Örneğin: alana dengeli konumlanan çiftlikler, sanayi evleri, fabrikalar, okullar ve üniversite vb. Geniş bir alana yayılacak olan kent planlamada ulaşım ise karayolu ulaşım ağları ile sağlanacaktır. Sınırları belirsiz kent yerleşimi, her yerde ve hiçbir yerde olacaktır. Şekil 2.4 'Geniş Kent' modelinin görselini göstermektedir.



Şekil 2.4. Geniş kent modeli (Anonymous 2)

Kentsel planlama hareketlerinden beşincisi olan 'Işınsal Kent' ise Avrupa Kıtası'nda Fransız mimar Le Corbusier (1887-1965) tarafından geliştirilmiştir (Corbusier 1967). Kentlerin salt geometrik bir düzenle tasarlanmadıkları için yok olduklarını savunan planlama anlayışı; simetrik, düzenli ve grid sistemine eşit aralıklarla yerleşen yapılardan meydana gelmektedir. Bu sayede 'yaşayan makine' kent ölçeğinde de karşılık bulacaktır.

Işınsal kent planlama anlayışına göre, kent net bir biçimde ticaret, konut ve eğlence alanları gibi farklı fonksiyonlara sahip bölgelere ayrılmalıdır. Kentte merkezden dış çepere sırasıyla ticari fonksiyonlar, eğlence fonksiyonları ve barınma fonksiyonları konumlanmalıdır. Planlama sonucunda; kent merkezindeki yapı yoğunluğu azalacak, kent merkezinde alçak katlı ve yoğun yapılaşma yerine yüksek katlı ve daha az yapılaşma ve daha fazla açık alanlar sağlanacak ve bu sayede açık alanlarda kentte dolaşım aksları oluşturulacaktır. Şekil 2.5 Le Corbusier'in 'Işınsal Kent' çalışmasının görselidir.



Şekil 2.5. Işınsal kent görseli (Corbusier 1967)

Yukarıda anlatılan kentsel hareketlerin temel amaçları, bölgesel ve anlık düzenlemeler olmalarıdır. İlki 1928 senesinde düzenlenen Uluslararası Modern Mimarlık Kongreleri (CIAM) ise, geliştirilen düzenlemelerin yasal zeminde yer bulması için yapılan ilk çalışmadır. Şekil 2.6'da CIAM 1 katılımcılarını gösteren fotoğraf bulunmaktadır.



Şekil 2.6. CIAM 1 katılımcılar görseli (Anonim 3)

CIAM, anlık ve bölgesel çözümlemelerin yerini alan bilimsel ilkeler ve kurallar ile kentsel planlama ve imar mevzuatlarının yasallaşma sürecini başlatmıştır. Toplam 10 defa düzenlenen Uluslararası Modern Mimarlık Kongreleri, 1956 senesinde son bulmuştur. Kongrelerin temel hedefleri Mumford (2002)'ye göre şu şekildedir:

"Dünyada gelişen modernist düşünce kapsamında çeşitli ülkelerde oluşan tecrübeleri paylaşmak, varılan sonuçları karşılaştırmak, objektif denemeler ortaya koymak, modernist düşünceyi teknik, ekonomik ve toplumsal alanlarda tanıtmak, sorunları bulmak ve çözümler üretmek."

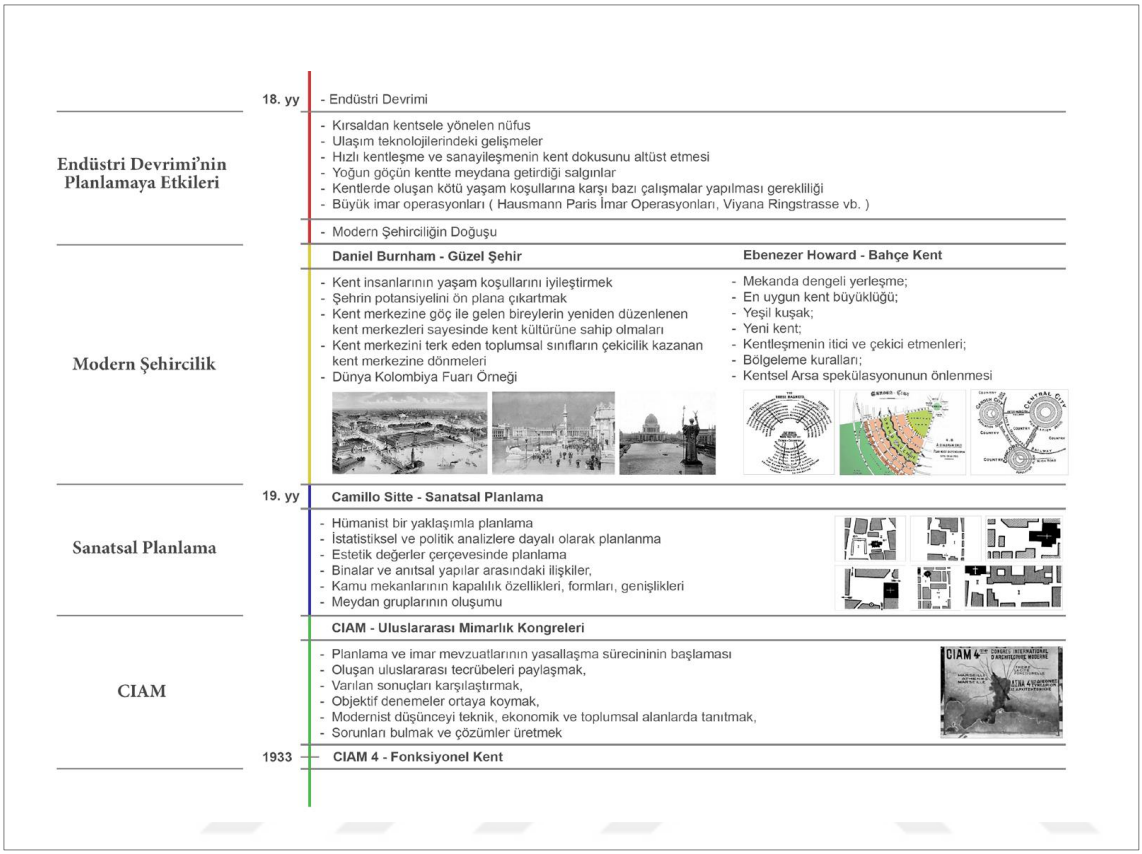
1933 senesinde düzenlenen CIAM 4 ise, yukarıda bahsi geçen kongrelerin kentsel ölçekte değerlendirilmelerin yapıldığı ilk kongredir ve 'Fonksiyonel Kent' üst başlığı altında düzenlenmiştir. Kongrede, insanların temel gereksinimlerinin karşılanması, konutların güneş ışığı alması, solunan havanın temiz olması, mekanların geniş olması, sanayi bölgelerinin konut alanlarından yeşil alanlarla ayrılması, kentin işlevsel olarak oturma, dinlenme, ulaşım, çalışma bölgeleri olarak ele alınması gereklilikleri konuları tartışılmış ve uluslararası düzeyde yazılı olarak sonuca bağlanmıştır (Sert 1942). Kentleşme konusundaki ilkelerin uluslararası düzeyde ilk defa yazılı olarak sonuca bağlanması bakımından CIAM 4 önemli bir konuma sahiptir ve hakkında hazırlanmış manifestonun görseli şekil 2.7'deki gibidir.



Şekil 2.7. CIAM 4 manifestosu görseli (Anonymous 3)

Birinci Dünya Savaşı sonrası, 'CIAM 4'ün tüm dünyada temel metin olarak kabul edilmesinin ardından, 1950'li senelerde fonksiyonel kentin temel prensipleri olan yaşama, çalışma, dinlenme ve ulaşımın ayrılmasının kentsel hayata büyük kayıplar getireceğini düşünen mimar, sanatçı ve yazarlardan tarafından karşı görüşler de ortaya çıkmaya başlamıştır (Conrads 1975). İkinci Dünya Savaşı sonrasında özellikle Avrupa'da ve tüm dünyada yıkılan kentlerin bir sonucu olarak yeniden planlanması gerekliliği gündeme gelmiştir (Corbusier 1986).

Yukarıdaki paragraflarda aktarılan planlama ve imar kavramlarının uluslararası gelişim aşamalarının özeti şekil 2.8'de gösterilmiştir.



Şekil 2.8. Planlama ve imar kavramlarının uluslararası gelişim aşamaları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

20. yüzyılın başlarında dönemin önde gelen mimar ve kent plancılarının çabalarıyla oluşan toplantılar serisi olarak tanımlanabilecek CIAM, Endüstri Devrimi sonrası oluşan hızlı kentleşme, sanayinin gelişmesi ile kent kapasitesinden fazla nüfusun oluşması, sağlıksız yapılaşma çevreleri ve hastalıklara kentsel çözümler bulabilmek amacıyla organize olmuştur ve günümüz kent planlama kavramının kenti farklı bölgelere ayırarak ele alması bakımından temellerini attığı söylenebilir (Günay 2012). Günümüzde CIAM bünyesinde alınan temel kararlar, yeni kentleşme kararlarında kimi zaman benzer biçimde, kimi zaman yeniden yorumlanarak uygulanmıştır.

2.1.2. Ulusal gelişim aşamaları

Kentsel planlama ve imar kavramları, uluslararası düzeyde 19. yüzyılda ifade edilmeye ve yasal bir zemine yerleşmeye başlamıştır. Bu bağlamda, ulusal gelişim aşamaları kentsel planlama ve imar kavramlarının temel düzeyde ele alındığı Osmanlı İmparatorluğu dönemi ve bu kavramların daha derinlemesine gelişim gösterdiği Türkiye Cumhuriyeti dönemi olarak 2 temel başlık altında değerlendirilebilir.

2.1.2.1. Osmanlı İmparatorluğu gelişim aşamaları

Osmanlı İmparatorluğu, en geniş sınırlarında 24.000.000 km2 yüz ölçüme sahip, çok uluslu, zengin sosyal, kültürel ve hukuksal altyapıya sahip ve geniş bir coğrafyaya hâkim bir imparatorluk olarak var olmuştur. İmparatorluk dönemi, planlama ve imar kavramları özelinde kronolojik olarak incelendiğinde şu şekildedir:

14. yüzyılda, planlama ve imar kavramlarına konu olan gelişmeler; yangın riskini azaltmak, şehirlerin savunma gücünü artırmak, gayrimüslimlerin cami çevrelerinde mülkiyet hakkına engel olmak, kentlilerin mahremiyet ve sıhhi tesisat ihtiyaçlarını karşılamak gibi konulardan meydana gelmektedir. Şehrin gelişimine padişahla birlikte dini kurumların da katkıda bulunduğu söylenebilir (Uluengin ve Turan 2005). Anlaşmazlıklar ise, şeriat temelli hukuk çerçevesinde kısmi fermanlar çıkartılarak şekillenmiştir (Yerasimos 1999).

15. yüzyılda, planlama ve imar kavramlarına konu olan gelişmeler daha çok fetih sonrası İstanbul özelinde gerçekleşmiş olup; halihazırdaki Bizans şehrini Osmanlı kültürü ile belirlenen yeni ve güçlü bir hale getirme amacı ile kent ana akslarını koruyarak, eski yapılara saygılı, geçmişle barışık 'Türkleşmesi' ve 'İslamlaşması' maksadı taşımaktadır. Ancak, bu dönemde ahşap dokunun ve çıkmaz sokakların yoğun olmasının bir sonucu olarak, yangınların ve depremin planlamayı etkilemeye başladığı anlaşılmıştır (Kafesçioğlu 2009; Wolf 2012; Sakaoğlu 2010).

16. ve 17. yüzyıllarda, planlama ve imar kavramlarına konu olan gelişmelerin büyük yangınlar sonucu ortaya çıktığı söylenebilir. 1633 senesinde en büyük yangınlardan birisi olan Cibali Yangını sonucu, üç günde 40 adet hamam, 120 adet konak ve saray, 360 adet mescit ve cami, belirsiz sayıda konutun yandığı belirtilmektedir. Bu gelişmeler sonucunda, kaldırımlar ve sokakların düzenlenmesi ile ilgili hükümler, evlerin kireç, taş, kerpiç ve/veya çamur ile inşa etme zorunluluğu hükümleri ile sınırlı kalmıştır. (Sakaoğlu 1993).

18. yüzyılda, planlama ve imar kavramlarına konu olan gelişmeler; Lale Devri ile büyük ölçekli peyzaj ve bahçe tasarımlarının oluşmaya başlaması, evlerin bitişik nizam olması zorunluluğu, cumbaların karşılıklı yapılmasının yasaklanması, iki kattan yüksek bina inşa edilmemesi olarak gerçekleşmiştir (Sakaoğlu 1993; Tanyeli 2011). Ancak, Osmanlı İmparatorluğu'nda ilk modernleşme hareketi, Patrona Halil İsyanı (1730) sonrası başarısız bir şekilde büyük çevresel bir yıkım ile sonuçlanmıştır. (Ersoy 2017).

19. yüzyılda, İstanbul'da ve imparatorlukta ilk imar hareketleri gerçekleşmiştir. III.Selim (1761-1808) tarafından oluşturulan Nizam'ı Cedid Birliği için Selimiye Kışlası'nın inşa edilmesi ve Selimiye Kışlası çevresinde Selimiye Mahallesi'nin oluşması ilk olarak tanımlanabilecek kentsel çalışmalardır. Bu bağlamda, mahallede geniş, birbirine paralel ve dik sokakların tasarlanmış ve uygulanmıştır (Ergin 1995).

19. yüzyıldan itibaren ise, Avrupa ülkelerine göre geri kalmış durumu her alanda düzeltme çabası, yeni inşaat türlerine göre yapıların yeniden düzenlenmesi, yolların genişletilmesi gözlemlenmektedir. Bu bağlamda kronolojik olarak sırasıyla 1839 tarihli İlmuhaber, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi, 1848 tarihli Beyanname, 1849 tarihli Ebniye Nizamnamesi, 1858 tarihli Sokaklara Dair Nizamname, 1863 tarihli Rıhtımlar Nizamnamesi, 1866 tarihli Islahat-ı Turuk Komisyonu Vazafının Mübeyyin Talimatname, 1875 tarihli İstanbul Selasede Yapılacak Ebniyenin Suret-i İnşayesine Dair Nizamname, 1882 tarihli Ebniye Kanunu, 1891 tarihli Ebniye Kanunu çıkarılmıştır. Helmuth von Moltke (1800-1891, ilk İstanbul planının düzenlemesini yapmış, sadece İstanbul özelinde yapılan bu çalışma daha sonra genişletilerek Ebniye Nizamnamesi (Binalar Tüzüğü) adı altında imparatorluğun ilk imar mevzuatı oluşturulmuştur. Ebniye Nizamnamesi, içerik olarak yolların ve yapıların sınıflandırılması, mülkiyet hakkı, kentsel meydanların düzenlenme koşulları, tevhid ve ifraz işlemlerine yönelik koşullar, dini ayrım yapılmaksızın yapı yüksekliğine verilen hakkın eşitlenmesi, yangına yönelik önlemler başlıklarından meydana gelmektedir. Bu gelişmeler ile İstanbul Belediye Daire Binası da hizmet vermeye başlamıştır (Ersoy 2017).

Sonuç olarak imparatorluk dönemi; 14. yüzyıldan başlayan ve 19. yüzyıla kadar devam eden dönemde, temel olarak kentin gelişimine padişah ve dini kurumların karar verdiği, kentlerin fermanlarla planlandığı, yangın ve deprem gibi doğal afetlerin kent planlamasını şekillendirdiği söylenebilir. 19. yüzyıldan itibaren ise imar özelinde toplam 10 adet düzenlemenin yapıldığı, imparatorluğun ilk imar mevzuatının oluşturulduğu (Ebniye Nizamnamesi), dini ayrımların imar özelinde sona erdiği, ilk belediye binasının hizmete girdiği, imar özelinde mevzuat çalışmalarının yönetimsel olarak da desteklenmeye başlandığı gözlemlenmektedir (Ekin Erkan 2012).

2.1.2.2. Türkiye Cumhuriyeti gelişim aşamaları

Türkiye Cumhuriyeti dönemi planlama ve imar kavramları bakımından kronolojik olarak incelendiğinde ise, 1923 senesinde başlayan süreç 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu (1930), 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933), Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk imar kanunu olan 6785 Sayılı İmar Kanunu (1956) ve günümüzde de hala geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985) ile devam etmiştir (Bilgen ve Özcan 1989).

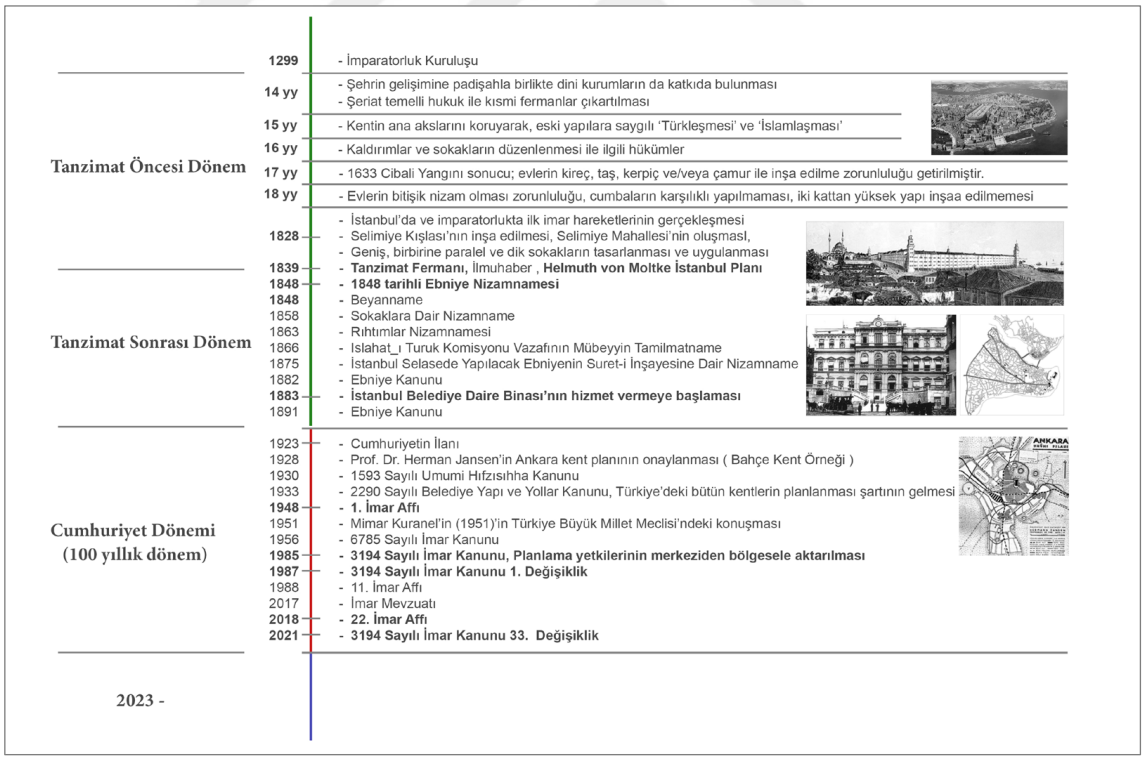
Osmanlı İmparatorluğu'ndan Türkiye Cumhuriyeti'ne kalan miras; 42.000 köy, 1.000 kasaba, 7 kent, 389 belediye, 750.000 km^2 alan, 12.000.000 nüfuslu bir ülkedir (Eliçin 2007). Miras imar bakımından incelendiğinde ise, 389 belediyenin 20 adedinde içme suyu, 4 adedinde elektrik tesisatı, 17 adedinde mezbaha, 29 adedinde bahçe düzenlemeleri, 7 adedinde spor merkezi, 90 adedinde ise pazar yeri vardır (Bostanoğlu 1990).

Osmanlı İmparatorluğu döneminde kabul edilen Ebniye Nizamnamesi birkaç maddenin değiştirilmesi ile Cumhuriyetin ilk 10 yıllık döneminde geçerliliğini

korumuştur. Bu gelişmelerle birlikte 1925 senesinde Dr. Carl Lörcher (1884-1966) tarafından Ankara için ilk planlama denemeleri gerçekleştirilmiştir. Daha sonra Prof. Dr. Herman Jansen'in (1869-1945) Ankara için hazırlamış olduğu bahçe kent ana fikrini taşıyan kent planı onaylanmıştır. Başlarda büyük kentlerde gerçekleştirilen kent planlamaları, 1933 senesinde Türkiye'deki bütün kentlerin planlanması şartının gelmesi ile ülkedeki bütün kentlere yayılmıştır. 1951 senesinde Mimar Kuranel'in Türkiye Büyük Millet Meclisi'ndeki konuşması ve önerileri sonrası Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk imar kanunu olan 6785 Sayılı İmar Kanunu 1956 senesinde kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiştir. Cumhuriyetin ilk imar kanunundan 29 sene sonra ise 1985 senesinde güncel 3194 sayılı yeni imar kanunu kabul edilmiştir (Ersoy 2017).

3194 sayılı İmar Kanunu; genel hükümler, imar planları ile ilgili esaslar, arazi ve arsa düzenleme esasları, yapı ve yapı ile ilgili esaslar, çeşitli hükümler, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili hükümler, geçici hükümler ve yürürlük, yürütmeden oluşan 7 ana başlık, 50 madde, 24 geçici maddeden oluşmaktadır. 3194 sayılı imar kanunu ile planlama yetkilerinin merkezi idareden bölgesel idareye aktarılmıştır (Anonim 6).

Osmanlı İmparatorluğundan günümüze yukarıda incelenen planlama ve imar kavramlarının tarihsel gelişimleri şekil 2.9'da özet olarak aktarılmıştır.



Şekil 2.9. Planlama ve imar kavramlarının ulusal gelişim aşamaları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Sonuç olarak, günümüz Türk İmar Mevzuatının, Osmanlı İmparatorluğu'nda bölgesel ve anlık kararlar ile başlayan planlama ve imar kavramlarının uygulamaya

geçirilmesine dayandığı, geç Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde üst ölçekten en alt ölçeğe yasal düzenlemelere evrildiği ve günümüzdeki şeklini aldığı görülmektedir (Ersoy 2017).

2.2. Mimari Tasarımda Eğitsel Altyapının Mesleki Uygulama ile İlişkileri

Mimarlık, bir disiplin olarak insanlık tarihi kadar eski iken, kurumsallaşmış mimarlık eğitimi ise çok eski olmayan bir olgudur. Geleneksel toplum yapısından modern toplum yapısına geçişin son aşamalarına kadar mimarlık eğitimi, bir ustanın öğrencisi ile bilgi ve becerilerini paylaşması yolu ile gerçekleşmiştir. Antik çağlardan modern zamanlara kadar mimarlık eğitimi, usta-çırak ilişkisine dayanan bilgi ve beceri aktarımı yoluyla gerçekleştirilmiştir (Toka 2021)

Usta-çırak ilişkisi; çırağın bir usta liderliğinde bir disiplini tecrübe etmesi, çırağın ustayı taklit ederek öğrenmesi, çırağın benzerlikler kurarak kendi disiplin anlayışını ustasından aldığı bilgilerle şekillendirmesi, deneyim aktarımı olarak tanımlanabilir. Usta-çırak ilişkisinin, kurumsallaşmış eğitimin yanı sıra günümüzde de farklı boyutlarda devam ettiğini gözlemlemek mümkündür.

19. ve 20. yüzyıllarda, Endüstri Devrimi'nin etkisiyle bilginin farklı disiplinlere ayrılması ve meslek haline gelmesi süreci, yeni bilgi üretimini teşvik eden kurumsal yapıların ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bu ilerlemeler, mimarlık eğitim sisteminin farklı ancak örtüşen sistemlere bölünmesine neden oldu. Fransa'da, organize ve resmi mimarlık eğitimi ilk kez kurumsallaşmıştır. Almanya'da ise, öğretim ile araştırma arasındaki ilişkinin önemli olduğu ve üniversitelerde mimarlık eğitimi aracılığıyla bu ilişkinin kurulabileceği fikri üzerine bir kurumsallaşma süreci yaşanmıştır. Amerika'da ise, bu iki ekol Britanya'dan gelen çıraklık sistemi ile sentezlenmiştir (Toka 2021).

2.2.1. Eğitsel yaklaşımlar ve mesleki uygulama

Mimarlık eğitiminin kurumsallaşmasından önce hâkim olan usta-çırak ilişkisi modeli Mısır'da MÖ. 2635 yıllarına uzanan bir geçmişe sahiptir. Günümüz ölçütlerine göre mimar olarak tanımlanabilecek olan Imhotep; Mısır'a taş inşaatını tanıtan, piramidi keşfeden ve birçok bakımdan Batı'da gelişen mimarlığın temellerini atan usta olarak tanımlanabilir. Yine Mısır'da MÖ. 1503-1482 yılları arasında hüküm süren Kraliçe Hatşepsut'un 'sırdaşı' olarak tariflenen Senmut, usta mimar ve rahiptir. O dönemde, tüm eğitimin rahipler tarafından verilmesi, mimarların aynı zamanda rahip olmalarının doğal sebebi olarak değerlendirilebilir. Kalfalar ve zanaatkarlar ise günümüze benzer biçimde mimar için çalışmaktadır. Daha sonraki dönemler olan Sümer kentlerinde ve Babil İmparatorluğu'nda da yapıların usta mimar-rahipler tarafından tasarlandığı gözlemlenmektedir (Roth 2002).

Antik Yunan yapı örneklerinde ise, mimarın tanım olarak rahip veya 'yücelerin en yücesi' olmaktan uzaklaşarak baş yapıcı veya zanaatkâr konumuna evrildiği gözlemlenmektedir. Ancak, mimarlar bu dönemde işçi olarak tanımlanmamakta, aksine

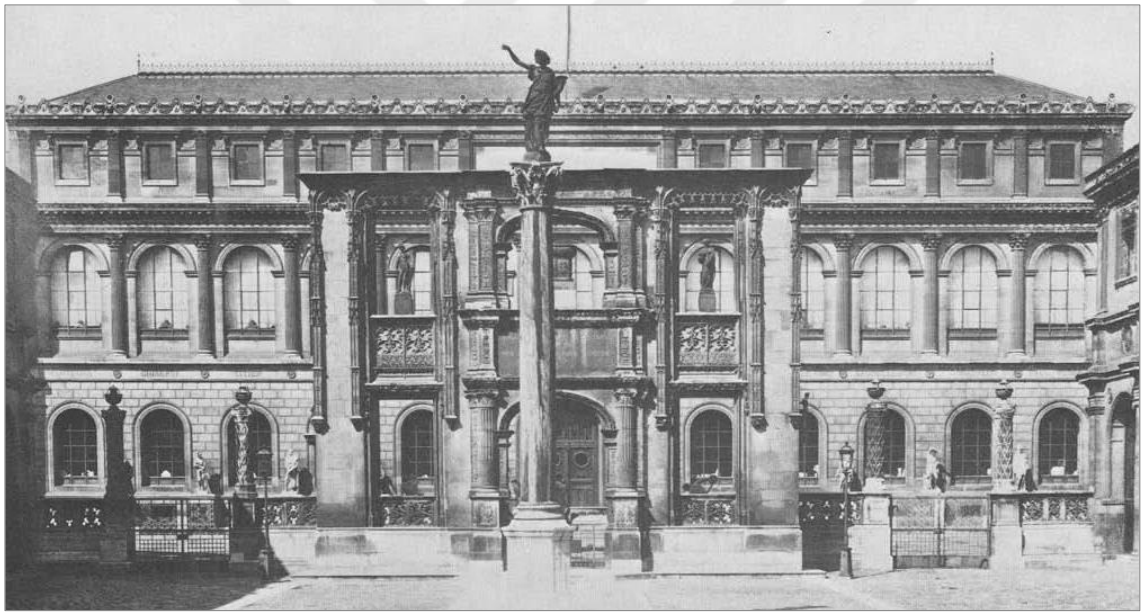
işçilere yöneticilik yapan, pratik bilgiye sahip olmaları yanı sıra teorik bilgiye de sahip olan zanaatkârlar olarak tanımlanabilir. Aynı dönemde, mimarı son derece önemli bir meslek sahibi olarak tanımlayan Romalı mimar ve yazar Vitruvius (M.Ö. 1. Yüzyıl), mimarinin hem pratik hem de teorik bilgiye sahip olması gerektiğini belirtmiştir. Yine Vitruvius'a göre mimar; yazarlık, teknik ressamlık, matematik, tarih, felsefe, müzik, tıp, hukuk ve astronomi gibi disiplinlerde kendini geliştirmeli ve disiplinler arası uzmanlaşmalıdır (Roth 2002).

Roma yapı ve kent örneklerinde örgütlü yapı ticaretinin geliştiği ve hükümet denetimine girdiği gözlemlenmektedir. Her yapı faaliyetinin üyeleri kendi ticaret örgütlerine sahiptir. Yapı sektöründeki bu gelişmeler sonucu, mimarın günümüzdeki örgütlü yapılanmanın bir parçası haline gelmesi konumuna Roma İmparatorluğu zamanında ulaştığı söylenebilir. Roma İmparatorluğu döneminde gelişim gösteren örgütlenmeler, yalnızca gençlerin yetiştirilmesini sağlayan bir yapı olmakla kalmayıp, aynı zamanda fikirlerin Avrupa'ya yayılmasına hizmet etmiştir (Roth 2002).

Rönesans'a kadar mimarlık faaliyetinin başlıca müşterileri politik, dini ve ekonomik güce sahip olan din adamları ve hükümdarlardı. Büyük yapı projelerinin finansal kaynağı da genellikle bu kesimlerden sağlanıyordu. (Kuban 2019). Mimarın anonim yapı ustası niteliğinden sıyrılarak bireysel özgünlükleriyle tanımlanan ve ismiyle tarihsel kayıtlara geçen bir sanatçı olarak ortaya çıkışı Rönesans döneminde gerçekleşmiştir (Tanyeli 2020). Rönesans, yoğun entelektüel araştırmaların yapıldığı, Klasik sanat ve mimarlığın yeniden incelenerek yorumlandığı bir dönemdir. Bu dönemde Orta Çağ'da usta zanaatkar olarak tanımlanabilecek mimarların yerini çok yönlü sanatçıların aldığı söylenebilir. Rönesans dönemi sanatçısı ve yazarı Giorgio Vasari (1511-1574) "Sanatçıların Hayat Hikayeleri" adlı kitabında yaşadığı dönemde faaliyet gösteren ve Rönesans dönemine damgasını vuran önemli ressam, heykeltraş ve mimarların biyografilerini kayda geçirmiştir (Vasari 2013). Leonardo da Vinci (1452-1519) ve Michelangelo (1475-1564) gibi Rönesans sanatçıları mimarlık dahil olmak üzere birçok farklı disiplinde son ürünler ortaya koymuşlardır. Rönesans döneminde Roma kalıntıları üzerine çalışmalar yapan hümanist sanatçı mimarlar; antikitenin başyapıtlarını incelemiş, onları aşan düzenli ve dengeli mimari örnekler hedeflemişlerdir. Rönesans mimarisinin temellerini meydana getiren Leon Battista Alberti (1406-1472), sanatçının geleneksel atölye eğitimine ihtiyaç duymadığını, birçok sanat dalını kuramsal olarak öğrenmenin yeterli olduğunu savunmuştur. Tüm sanatlar için ortak bir rasyonel temelin bulunduğu düşüncesi, zamanla mimarlığı öğretim amaçlı bir disipline dönüştürmüştür (Kuban 2019). Rönesans döneminde yaşanan gelişmeler sonucunda, 15. Yüzyılda Fransa'da kraliyet yapı projelerini yürütmek amacı ile bir mimarlar ve yapıcılar birliği kurulmuştur. Ancak, yetiştirilen mimar ve yapıcıların kraliyetin simgesel yapı biçimini sağlayacak şekilde yetiştirilmemiş olduğu düşünülerek 1671 senesinde Kraliyet Mimarlık Akademisi kurulmuştur.

Mimarlık eğitiminde kurumsallaşma, 18. Yüzyıl boyunca büyük gelişimler gösteren akademinin, Fransız Devrimi sonrası École des Beaux-Arts olarak yeniden örgütlenmesi ve bilginin farklı disiplinler altında gruplanması ile ilk kez Fransa'da École des Beaux Arts eğitim kurumu ile başlamıştır. École des Beaux Arts, 19. Yüzyıl ve erken 20. yüzyılda dünyanın her yerinden gelen öğrencilere eğitim veren bir prestij kurumu haline gelmiştir.

École des Beaux-Arts, 1819'dan 1968'e kadar mimarlık dersleri veren bir Fransız mimarlık okuludur (Klitsie 2015). Resmi olarak 4 Ağustos 1819'da kurulmuş olan École des Beaux-Arts (Garric 2017), belirli bir tip ve stile uygun ürünler ortaya çıkaran tasarım anlayışı ile geçmişin tekrarlandığı iki boyutlu ve simetrik kompozisyon anlayışını içeren elitist ve aristokratik yaklaşımlara sahip bir kurumdur (Uluoğlu 1990). İlk stüdyo eğitimi Ecole des Beaux-Arts'da uygulanmıştır (Kuhn 2001). Projeler yoluyla öğrenen öğrenciler, meslektaşları ve öğreticileriyle iş birliği yaparak problemleri karşılıklı olarak sorgulama ve tasarım deneyimi yaşama sürecini yoğun bir şekilde paylaşırlar (Tschimmel 2011).



Şekil 2.10. Ecole des Beaux-Arts binası (Anonymous 4)

Şekil 2.10'da ana bina görseli görülen École des Beaux-Arts'ın kuruluş yıllarından itibaren tasarımları şekillendiren tasarım ilkeleri genel olarak kompozisyon, eksenel planlama ve karakter ilkelerinden oluşmaktadır ve bu ilkelerle ilgili genelleme okulun tarihi boyunca büyük ölçüde varlığını sürdürmüştür (Rosenblum 1999).

Tarihsel üslupları canlandırmacı bir anlayış ile kullanması sebebiyle Beaux-Arts ekolü erken 20. Yüzyılda modernist mimarların olumsuz eleştirilerine maruz kalmıştır. Mimarlıkta modern hareketin eğitim sistemindeki yansıması ise Almanya'da gelişen Bauhaus Okulu olmuştur.

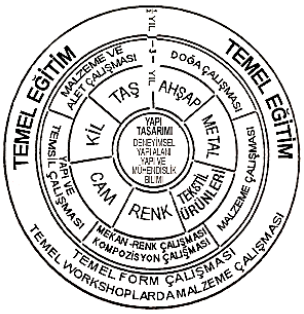
Kurumsallaşmış eğitim sonrası yaklaşımlara başka bir örnek teşkil eden ve Şekil 2.11'de Dessau kentindeki ana binasının fotoğrafı görülen Bauhaus, 1919 ile 1933 yılları arasında faaliyet göstermiş bir mimarlık ve sanat okuludur. Bu zaman dilimindeki toplumsal bağlam ile ortaya çıkan düşünceler, programlar ve öğretim yöntemleri, sanat ve mimarlık eğitimini köklü bir şekilde değiştirmiş ve Bauhaus'un önemli bir hareket haline gelmesine katkıda bulunmuştur (Tatar 2015). Bu dönemde, Bauhaus'un sanat ve tasarım alanındaki deneysel ve işbirlikçi pedagojik metodolojileri, modernist hareketin şekillenmesinde önemli bir rol oynamıştır (Tatar 2015).



Şekil 2.11. Bauhaus Dessau ana binası (Güner ve Göktürk 2021)

Bauhaus ekolünde amaç, öğrenciyi her tür koşullanmadan kurtarıp yaratıcılığını, hayal gücünü, bireysel ifade olanaklarını ön plana çıkarmaktır. Herhangi bir sanatsal üretimin bütüncül bir şekilde tasarlanması gerektiğini savunan anlayış, sanat ile zanaatın arasında bir bütünleşmeyi amaçlar ve geleneksel mimari bakış açısından net bir biçimde ayrılır. Mimari tasarımı, disiplinler arası ilişkilerin güçlendiği bir zemine konumlandırır. Bu bütüncül tasarım anlayışı, bir başka ifadeyle 'Total Work' olarak adlandırılır ve şekil 2.12'de Bauhaus eğitim sistemini de örgütleyen tasarım anlayışı ile temsil edilebilir.

Bauhaus eğitim programı, özellikle iki ana hedefe odaklanır: Sanat ve zanaat dallarının mimarlık disiplini altında bütünleştirilmesini hedefleyen estetik sentez ve estetik üretimin ayrıcalıklı küçük bir kesimin taleplerine değil, toplumun geniş kesimlerinin ihtiyaçlarına yönelik olmasını amaçlayan sosyal sentez (Wick 2000; Tatar 2015). Bu iki sentez, Bauhaus eğitim modeli uyarınca, elde edilen son ürünün ortak akıl ile ortaya çıkmasını ve toplumun her kesimine ulaşmasını sağlayacaktır.



Şekil 2.12. Total Work tasarım anlayışı (Güner ve Göktürk 2021'den faydalanılarak yazar tarafından Türkçeye çevrilmiştir.)

Almanya Federal Cumhuriyeti'nde ortaya çıkan Bauhaus ekolü, içinde bulunduğu sınırları aşarak zamanla farklı ülkelerin kurumsallaşmış eğitim modellerine öncülük eden bir seviyeye ulaşmıştır. Edward W. Said (1983)'e göre, fikirler ve kuramlar, insanlar gibi seyahat ederler; eleştiri okulları gibi, sürekli değişim ve evrim geçirirler ve Bauhaus ekolü de ilk yolculuğunu Amerika kıtasına gerçekleştirmiştir. 1930'lu yıllarda Almanya'daki politik baskıların sonucu olarak gerçekleşen entelektüel göç, başta Amerika kıtası olmak üzere dünyanın birçok farklı bölgesine dağılmıştır. 20. yüzyılın başlarında dünyanın çeşitli bölgelerinde düzenlenen birçok sergi ve konferans ile yayınlanan birçok çalışma, Bauhaus fikirlerinin yayılmasına ve paylaşılmasına katkı sağlamıştır. Amerika kıtasına olan etkisi üzerinde öne çıkan iki önemli sergi bulunmaktadır. Birincisi, 1932 senesinde New York Modern Sanat Müzesi'nde 'Modern Mimarlık: Uluslararası Sergi' isimli sergidir. Bauhaus ekolü mimarlarından Ludwig Mies van der Rohe (1886-1969) ve Walter Gropius (1883-1969) gibi isimlerin de eserlerinin bulunduğu sergi, Avrupa'daki modernizm anlayışını Amerika kıtasına taşıyan ilk sergidir. İkinci sergi ise, yine aynı yerde 'Bauhaus 1919-1928' isimli sergidir. (Tabibi 2005).

1930'lu yıllar, Bauhaus kökenli önde gelen tasarımcılar, mimarlar ve sanatçılar arasında Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe, Marcel Breuer, Joseph Albers ve Laszlo Moholy-Nagy gibi isimlerin Amerika'ya göç ettikleri dönemdir. Bu zaman dilimi aynı zamanda Amerika'da mimarlık alanında geleneksel yaklaşımların sorgulandığı ve yeni fikirlerin tartışıldığı bir dönemdir. Bu karşılaşma, Amerika kıtasında olduğu gibi tüm dünyada kimi zaman Bauhaus ekolünün etkin rol aldığı gelişmelere sebebiyet vermiş, kimi zaman belli yorum süzgecinden geçerek bulundukları özgün koşullara entegre olmuş, kimi zaman ise dönüşerek varlık göstermiştir (Yorgancıoğlu 2008).

Said (1983)'e göre, kuramlar Amerika örneğinde olduğu gibi yolculuk edebilirler. Ülkemizde de birçok üniversitenin mimarlık eğitim sisteminde Bauhaus ekolünün etkilerine rastlamak mümkündür. Mimarlık bölümlerinde birinci sınıf stüdyolarında verilen temel tasarım dersleri Bauhaus ekolünün güncel etkilerine başlıca örnektir. Bu kuramsal yolculuğun Bauhaus ekolü önderliğinde tüm dünyada günümüz mimarlık eğitimi üzerinde etkilerini devam ettirmekte olduğu söylenebilir.

Mimari tasarımda eğitsel altyapı, tezin giriş bölümünde de aktarıldığı gibi kuramla nitel değerlendirmeler ve düşüncel altyapı bakımından doğrudan ilişkilidir. Bauhaus eğitim modelinde sanatın zanaat ile birleşmesi ve güçlü disiplinler arası paylaşım anlayışı, meslek insanlarını uygulama aşamasına hazırlayan bir süreçtir. Dolayısıyla, mimarlık eğitiminde eğitsel altyapı, mesleki uygulama ile doğrudan ilişkilidir.

2.2.2. Eğitsel altyapıda mimari tasarım ve imar mevzuatı

Günümüzde mimarlık, kendi kendine yeterli saf bir sanat olmaktan çıkmış, bilimsel olma yolunda pek çok disiplinlerle ilişkisi olan uğraş alanı, bir uygulamalı bilim ve sanat ikilemi olmuştur. Bilgi edinmenin yollarından biri olan sınama-yanılma yolu ile bilgi edinmenin mimarlık disiplini için olanaksız olduğu söylenebilir. Buna karşın bilgi aktarımı yolu ile bilgi edinme ise; çabuk olması, bilinmeyen sorunlara önceden hazırlanılmış olunması ve farklı yaklaşımlarla üretilmiş bilgi birikiminin seçilerek kullanılabilmesi bakımından mimarlık için oldukça uygun bir eğitim yöntemidir. Bu nedenle mimarlık; kendine ilişkin sorunlarda, diğer bilimlerin ürettiği bilgilerden yararlanan bilgi aktarımı yolu ile disiplinler arası eğitim yöntemine sahiptir (Arcan ve Evci 1992).

Bina Bilgisi Bilimi, mimarlık eğitiminde mimari tasarım ve mekân düzenleme ilkelerini öğreten, "insan-çevre" ilişkilerini inceleyen bir 'çevre düzenleme bilimi' olarak tanımlanabilir. Bina Bilgisi, mimarlık eğitiminde ana unsur olan işlev kavramını, toplumun ve kullanıcıların yaşamının bir parçası olarak çeşitli yönleri, ilişkileri ve geniş kapsamıyla ele alır. Tüm binalar insanlar tarafından kullanılacak olsa da mimari tasarımda önemli olan etkenler, fiziksel ve algısal boyutlarıyla “insan" ve "insan ölçüleri"dir (Arcan ve Evci 1992). Tasarlanacak mekânın ana kullanıcısı olan insan ve çevresi için öncelikle yapılan analizlerle başlayan tasarım süreci, yapılan analizlerin sentezlenmesi ve değerlendirilmesi sonucunda işlevsel ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte alternatifin geliştirilmesi ve sonlandırılmasını içeren, iş yükü bakımından ağır ve uzun bir süreçtir.

Mimari tasarım, mimarlık eğitiminin temel taşıdır. Buna karşın, daha önceki bölümlerde mesleki uygulamalarda temel bir sınırlayıcı olarak tanımlanan imar mevzuatı, eğitim sürecinde ise mimari tasarıma göre daha arka planda yer almaktadır. Meslekî uygulama periyodunda ise, eğitsel periyodun aksine imar mevzuatının da önemli bir konuma sahip olduğu görülmektedir. Kuram-uygulama çatışmasına sebep olan bu farklılık, eğitsel boyutta tez kapsamında öğrencilere olan iş yükleri bakımından analiz edilecektir.

Bu analizde Avrupa Kredi Transfer ve Biriktirme Sistemi (AKTS) temel birim olarak kullanılacaktır. AKTS, öğrenci odaklı ve öğrencinin çalışma yüküne göre belirlenen bir kredi sistemi olarak tanımlanabilir. Bir dersi başarıyla tamamlamak için öğrencinin yapması gereken tüm aktiviteleri (teorik dersler, uygulamalar, seminerler, bireysel çalışmalar, sınavlar, ödevler vb.) kapsayan bir ölçü birimidir. İlk olarak kredi

transferi için geliştirilen bu sistem, kurumsal, bölgesel, ulusal ve Avrupa düzeyinde kredi biriktirme amacıyla da kullanılmaktadır. Bologna Süreci'nin Türkiye'deki uygulanması sürecinde, AKTS önemli bir çalışma alanı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye'deki üniversiteler, kendi kredi ve notlama sistemlerini AKTS prensipleriyle uyumlu hale getirmek için çalışmalarını sürdürmektedir. Yükseköğretimde 1 AKTS, öğrencinin ortalama 15 hafta süren bir yarı yıldaki toplam 25-30 saatlik çalışma yüküne denk gelir ve bir eğitim-öğretim yılı ise 60 AKTS ve 1500-1800 saatlik çalışma yükü esas alınarak hesaplanır (Anonim 5).

2.2.2.1. Eğitsel altyapıda mimari tasarım

Günümüz mimarlık eğitiminin uluslararası ve ulusal düzeyde ana omurgasını oluşturan mimari tasarım dersleri, tez kapsamında Avrupa Kredi Transfer ve Biriktirme Sistemi kredi sistemindeki oranları ve iş yükü bakımından analiz edilecektir.

Şekil 2.13'te Türkiye özelinde tüm disiplinler için önlisans, lisans, tezli ve tezsiz yüksek lisans ve doktora eğitimlerinin süre, AKTS yükleri ve toplam öğrenci çalışma yükleri aktarılmıştır. Mimarlık mesleğini icra edebilmek için başarı ile tamamlanması gereken eğitim düzeyi, Türkiye Cumhuriyeti'nde lisans derecesi ile tanımlanmaktadır. Ülkemizde, lisans derecesini başarı ile tamamlayan birey TMMOB Mimarlar Odası'na kaydolarak mesleğini icra edebilme hakkına sahip olmaktadır. Bu bağlamda, mimarlık mesleğini icra edebilmek için gerekli olan toplam kredi yükü olan 240 AKTS'nin içerisinde mimari tasarım derslerinin uluslararası ve ulusal düzeyde oranı analiz edilmiştir.

TYYÇ Düzeyleri için Toplam Kredi (AKTS) ve Öğrenci Çalışma Yükü Aralıkları*

Diploma Programı Adı	Seviye	Süre (yıl)	AKTS	TOPLAM ÖĞRENCİ ÇALIŞMA YÜKÜ (Saat) (1 AKTS= 25- 30 saat)
Önlisans (Genel)	5	2-4	120 AKTS	3.000-3.600
Önlisans (Mesleki)	5	2-4	120 AKTS	3.000-3.600
Lisans**	6	4-7	240 AKTS	6.000-7.200
Yüksek Lisans (Tezli)	7	2-3	120 AKTS	3.000-3.600
Yüksek Lisans (Tezsiz)	7	1-1,5	60 AKTS	2.250-2.700
Doktora***	8	4-6	240 AKTS	4.500-5.400 6.000-7.200

* Bir akademik eğitim-öğretim yılı 60 AKTS ve 1500-1800 saat iş yükü esas alınarak hesaplanmıştır.

**Lisans: Tıp Fakültesi'nden mezun olmak için öğrenciler tarafından toplam 360 AKTS kredisinin; Diş Hekimliği, Eczacılık ve Veteriner Fakültelerinden mezun olmak için ise öğrenciler tarafından 300 AKTS kredisinin kazanılmış olması gerekmektedir.

***Doktora: tezli yüksek lisans derecesi ile kabul edilmiş öğrenciler için en az 240 AKTS kredisinden oluşurken, lisans derecesi ile kabul edilmiş öğrenciler için de en az 300 AKTS kredisinden oluşur.

Şekil 2.13. TYYÇ (Türkiye Yükseköğretim Yeterlilikler Çerçevesi) düzeyleri için toplam kredi (AKTS) ve öğrenci çalışma yük aralıkları (Anonim 5)

Ulusal düzeyde analiz için 2023 itibarıyla MİAK (Mimarlık Eğitimi Akreditasyon Derneği) tarafından akredite edilmiş 12 adet mimarlık bölümü seçilmiştir. Bölümlerin bulunduğu üniversiteler Şekil 2.14'teki şekilde verilmiştir.

Kurum Adı	Mimari Tasarım Toplam Ders Kredisi	Oran
1. Yıldız Teknik Üniversitesi	69 AKTS	%28
2. Yeditepe Üniversitesi	94 AKTS	%39
3. Yakın Doğu Üniversitesi	92 AKTS	%38
4. Uluslararası Kıbrıs Üniversitesi	83 AKTS	%34
5. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	107 AKTS	%44
6. İstanbul Kültür Üniversitesi	84 AKTS	%35
7. Gebze Teknik Üniversitesi	82 AKTS	%34
8. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi	80 AKTS	%33
9. Eskişehir Teknik Üniversitesi	94 AKTS	%39
10. Doğu Akdeniz Üniversitesi	114 AKTS	%47
11. Bahçeşehir Üniversitesi	92 AKTS	%38
12. Atılım Üniversitesi	96 AKTS	%40
Ortalama	90 AKTS	%37

Şekil 2.14. MİAK akreditasyonuna sahip mimarlık bölümlerinde mimari tasarım derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste (Anonim 6-17, yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 2.14'te de görüldüğü üzere, 2023 senesinde MİAK tarafından akredite edilmiş bölümlerin ders içerikleri incelendiğinde, mimari tasarım derslerinin mimarlık eğitimi içerisinde AKTS oranları ortalama %37 olarak tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmede, mimari tasarımı destekleyen dersler hesaplamaya alınmamış olup, yalnızda mimari tasarım adı altında geçen stüdyo dersleri incelenmiştir. Bu durumda dahi, mimari tasarım derslerinin bir öğrenci için 240 AKTS üzerinden yaklaşık 90 AKTS ders yükü oluşturduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda bu hesaplama, bir öğrenci için lisans eğitimi boyunca 2.250-2.700 saatlik iş yüküne denk gelmektedir. Mimari tasarımın ders saatleri haricindeki iş yükü de hesaba katıldığında, bir öğrencinin iş yükünün bu hesaplamanın çok daha fazlası olduğu söylenebilir.

Uluslararası düzeyde ise 'QS World Rankings by Architecture and Built Environment' değerlendirmesi baz alınmıştır. Bu değerlendirmeye göre ilk sıradaki üniversitelerin sıralamaları ve aldığı puanlar şu şekildedir: Massachusetts Institute of Technology 97.2, Delft University of Technology 95.1, University College London 94.5, ETH Zurich - Swiss Federal Institute of Technology 94.4, Harvard University 89.2, National University of Singapore 89, Manchester School Of Architecture 88.6, University of California, Berkeley (UCB) 88.2, Tsinghua University 87.4, Politecnico di Milano 86.8, University of Cambridge 85.1, The École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) 84.7. Bölümlerin bulunduğu üniversiteler Şekil 2.15'teki şekilde verilmiştir.

Şekil 2.15'te de görüldüğü üzere, QS World Rankings by Architecture and Built Environment tarafından uluslararası düzeyde sıralanmış bölümlerin ders içeriklerine bakıldığında mimari tasarım derslerinin mimarlık eğitimi içerisinde AKTS oranlarının ortalama %47,9 olarak tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirmede, mimari tasarımı destekleyen dersler ulusal düzeyde olduğu gibi hesaplamaya alınmamış olup, yalnızda mimari tasarım adı altında geçen dersler incelenmiştir. Bu durumda, mimari tasarım derslerinin uluslararası düzeyde de bir öğrenci için 240 AKTS üzerinden yaklaşık 120 AKTS ders yükü ve 2.250-2.700 saatlik iş yükü meydana getirdiği gözlemlenmiştir.

Kurum Adı	Mimari Tasarım Toplam Ders Kredisi	Oran
1. Massachusetts Institute Of Technology	105 AKTS	%54
2. Delft University of Technology	60 AKTS	%40
3. University College London	195 AKTS	%72
4. ETH Zurich-Swiss Federal Institute of Technology	116 AKTS	%65
5. Harvard University	48 AKTS	%37
6. National University of Singapore	60 AKTS	%37
7. Manchester School of Architecture	180 AKTS	%50
8. University of California,Berkeley (UCB)	50 AKTS	%42
9. Tsinghua University	- AKTS	-
10. Politecnico di Milano	72 AKTS	%34
11. University of Cambridge	88 AKTS	-
12. École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL)	96 AKTS	%48
Ortalama	90 AKTS	%47.9

Şekil 2.15. QS World Rankings by Architecture and Built Environment çerçevesinde ilk 12 sırada bulunan mimarlık bölümlerinde mimari tasarım derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste (Anonymous 5-16, yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Uluslararası ve ulusal düzeyde mimari tasarım derslerinin mimarlık eğitim içerisindeki ders yükü, iş yükü ve AKTS oranlarının mimarlık eğitimine yön veren baskın bir konuma sahip olduğu söylenebilir.

2.2.2.2. Eğitsel altyapıda imar mevzuatı

Ulusal düzeyde asgari 4 yıllık bir eğitim süresine sahip olan mimarlık eğitiminin eğitim döneminde daha çok mimari tasarım dersleri ana omurgasında şekillendiği, imar mevzuatının ise eğitim döneminde daha arka planda kaldığı belirtilmişti. Bu bağlamda, ulusal düzeyde daha önceki başlıkta olduğu gibi MİAK tarafından akredite edilmiş mimarlık bölümleri AKTS (Avrupa Kredi Transfer ve Biriktirme Sistemi) bakımından incelenecektir. Bölümlerin bulunduğu üniversiteler Şekil 2.16'daki şekilde verilmiştir.

Kurum Adı	İmar Mevzuatı Ders Kredisi	Oran
1. Yıldız Teknik Üniversitesi	2 AKTS	%0.8
2. Yeditepe Üniversitesi	4 AKTS	%1.6
3. Yakın Doğu Üniversitesi	3 AKTS	%1.2
4. Uluslararası Kıbrıs Üniversitesi	3 AKTS	%1.2
5. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	3 AKTS	%1.2
6. İstanbul Kültür Üniversitesi	2 AKTS	%0.8
7. Gebze Teknik Üniversitesi	2 AKTS	%0.8
8. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi	4 AKTS	%1.6
9. Eskişehir Teknik Üniversitesi	3 AKTS	%1.2
10. Doğu Akdeniz Üniversitesi	-	%0
11. Bahçeşehir Üniversitesi	3 AKTS	%1.2
12. Atılım Üniversitesi	-	%0
Ortalama	2.41 AKTS	%0.75

Şekil 2.16. MİAK akreditasyonuna sahip mimarlık bölümlerinde imar mevzuatı derslerinin AKTS kredilerinin lisans programlarındaki toplam AKTS kredisine oranlarını gösteren liste (Anonim 6-17, yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 2.16'da da görüldüğü üzere, MİAK tarafından akredite edilmiş bölümlerin ders içerikleri incelendiğinde, imar mevzuatı konulu derslerin mimarlık eğitimi içerisinde AKTS oranları ortalama %0,75 olarak tespit edilmiştir. Bu durumda, imar mevzuatı derslerinin bir öğrenci için 240 AKTS üzerinden yaklaşık 2,41 AKTS ders yükü oluşturduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda bu hesaplama, bir öğrenci için lisans eğitimi boyunca 60-72 saatlik iş yüküne denk gelmektedir. Bu bağlamda, mesleki pratik sürecinde temel bir sınırlayıcı olarak tezin giriş bölümünde tanımlanan imar mevzuatının eğitsel altyapıda daha arka planda kaldığı söylenebilir.

Uluslararası düzeyde ise 'QS World Rankings by Architecture and Built Environment' listesinde ilk 12'de yer alan üniversitelerin ders içerikleri incelendiğinde, ders içeriklerinde imar mevzuatı ile ilgili bir bilgiye ulaşılamamıştır.

Yapılan bu inceleme sonucunda, uluslararası ve ulusal düzeyde imar mevzuatı derslerinin mimarlık eğitim içerisindeki ders yükü, iş yükü ve AKTS oranlarının mimarlık eğitiminde mimari tasarım derslerine göre arka planda kaldığı söylenebilir.

2.3. Mimari Tasarımda Kuramsal Altyapının Mesleki Uygulama ile İlişkileri

Mimari Tasarımda kuramsal altyapıyı anlayabilmek amacıyla öncelikle mimari tasarım ve kuram kelimelerinin sözlük anlamlarına bakmak gerekir. Kuramın sözlük anlamına TDK Sözlüğünde baktığımızda "Sistemli bir biçimde düzenlenmiş birçok olayı açıklayan ve bir bilime temel olan kurallar, yasalar bütünü; nazariyat, nazariye, teori", "Belirli bir konudaki düşüncelerin, görüşlerin bütünü", "Uygulamalardan bağımsız

olarak ele alınan soyut bilgi" şeklinde açıklamalar ile karşılaşılmaktadır (Anonim 1). Mimari tasarım ise, insanların yaşamasını kolaylaştırmak ve barınma, dinlenme, çalışma, eğlenme gibi eylemlerini sürdürebilmelerini sağlamak üzere gerekli mekânları, işlevsel gereksinmeleri ekonomik ve teknik olanaklarla bağdaştırarak estetik yaratıcılıkla elde etme olarak tanımlanabilir (Hasol 1993).

Bilimsel teorilerde 'geçerlilik ve güvenilirlik' kavramları, mimari kuramda farklı bir bağlamda karşımıza çıkar. Mimarlık, kuram ile pratiği bir araya getirirken, bu süreçte algılar ve deneyimler gibi faktörler yorum ve anlam farklılıklarına yol açabilir. Bilimsel bir kuramdaki kesinlik arayışı, tek bir doğruya ulaşma çabası mimarlıkta mümkün olmamaktadır. Mimarlık, çok boyutlu bir disiplindir. Bu çok boyutluluk, mimarlık disiplinin felsefe, sosyoloji, sosyal antropoloji, kültürel çalışmalar, ekonomi politika gibi çeşitli disiplinlerin ilgi ve araştırma alanı haline gelmesine sebep olur. Bu gibi sebeplerden dolayı mimarlıkta ortaya çıkan son ürün; algı ve deneyimlerin ön planda yer aldığı, tekil bir şeyden ziyade sübjektif bir yaklaşımla çoklu bir ürüne dönüşür, bir bütünün parçası olur. Tüm bu bağlantılı disiplinlerde, değişime uğrayan dinamikleri nedeniyle sürekli dönüşümler gerçekleşmekte, zaman içerisinde anlam ve yorum farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Bu noktada mimarlık disiplininde zaman ve tarih faktörlerini düşünmek zaruri hale gelmektedir (Arcan ve Evci 1992).

Kuram dediğimizde yazılı bir metin, birçok düşüncenin ortak paydada birleşimi akla gelmektedir. Ancak, mimaride tek ve net bir sonuca ulaşmak mümkün olmamaktadır. Dönemin getirdiği dinamiklerle mimarlık, kendini tekrar tekrar anlamlandırmaya, inşa etmeye devam etmiştir ve edecektir. Ancak, bu düşüncelerin, söylemlerin ve kuramların oluşumu, eleştirel yaklaşımın ne kadar etkin olduğuyla doğru orantılı olarak ilerlemektedir. Mimarlık, disiplinler arası yapısı sebebiyle, mimarlık ve bu alandaki çoklu anlamlar ile tartışmalar, insanlık var olduğu sürece devam edecektir. Dolayısıyla mimarlıkta kuramının; interdisipliner yapısı, zamanın getirileri ile sürekli kendini yenileyen bir bilgi bütünü olduğu söylenebilir. Bu bilgi bütünü, mimari tasarım yöntemleri ve mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektifler alt başlıklarında incelenecektir (Arcan ve Evci 1992).

2.3.1 Mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi

Bir önceki başlıkta bilgi bütünü olarak tanımlanan mimarlık kuramının, mimari tasarım özelinde mekânsal niteliğin ön planda olduğu temel bir amaç etrafında şekillendiği söylenebilir. Bu bağlamda, ilk başta mimari tasarımda ana hedef olan mekânsal niteliğin önemi tartışılacak ve mekânsal niteliğe yönelik mimari tasarım yöntemleri değerlendirilecektir.

2.3.1.1. Mimari tasarımda mekânsal niteliğin yeri

Mekân, sınırsız evrensel boşluğun ve doğal çevrenin bir parçasının sınırlandırılması ile meydana gelen özel bir boşluk olarak tanımlanabilir. Bu özel boşluk,

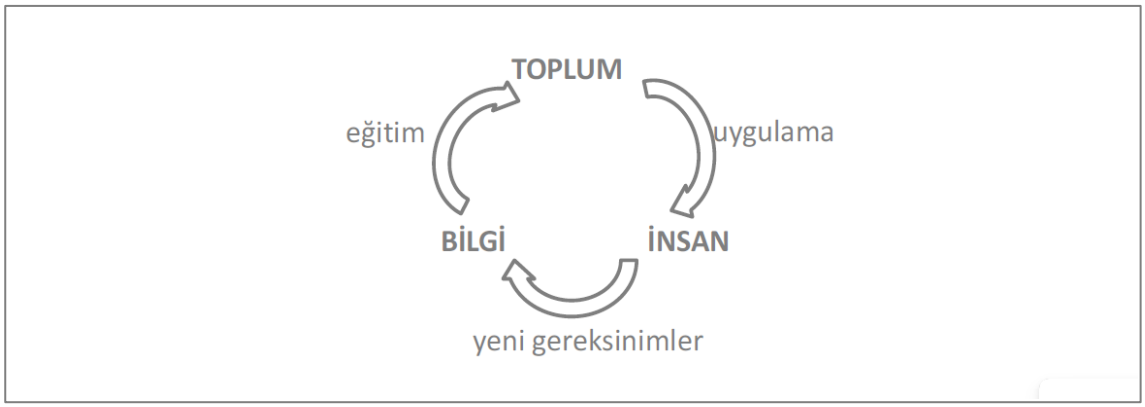
mimariyi diğer yapı elemanlarından ayırmaktadır. Ancak mekân, sınırlanmış boşluk ile sınırlayan öğelerin birlikte oluşturdukları bir olgudur (Kuban 2010). Doğası gereği biçimsiz olan mekân, bütün formun bileşenleri tarafından tanımlanan sınırlarla belirlenir. Mimarlık, mekânın sınırlarının belirlenmesi ve onu düzenleyen ve sınırlayan formel elemanlar ile var olmaya başlar (Ching 2010). Bir mekânı yalnızca boşlukla, hacim ölçüleriyle ya da sadece sınırlarıyla tanımlamak mümkün değildir (Kuban 2010).

Mekân, iki farklı şekilde kullanılır. Zihnin bir niteliği olarak soyut anlamda, fiziksel ve mimari olarak da somut anlamda sınıflandırılabilir (Forty 2000). Bu bağlamda, mimari mekân hakkında doğru betimlemeleri yapabilmek için her iki mekân tanımlamalarını da incelemek gerekmektedir.

Zihnin bir niteliği olarak soyut bir kategoride ele alınan mekân tanımlamaları şu şekildedir. Aristo, mekânı yeri olduğu o nesneyi doğrudan saran ve nesnenin hiçbir şeyi olmayan bir şey olarak tanımlarken; Descartes mekânın hesaplanabilir, üç boyutlu olarak ölçülebilir özelliği olduğunu belirtir, ama bireyden ayrı ve bağımsız olduğunu belirtir. Kant, mekânın önce insan zihninde oluştuğunu, duyularla algılanamadığını ve sezgisel olarak anlaşılabildiğini savunur. (Casey 2013). Heidegger (1996), mekânı ne insanın varoluşunda bir özne olarak ne de dünya mekânı olarak tanımlar. Mekân, sadece insan deneyimiyle anlaşılabilen bir yerdir. Bachelard (1960) ise, yaşanan mekânın, ‘ben’in öznelliğinden kopmadığı için idealist bir fenomenolojik analizini sunmaktadır. Norberg-Schulz (1971), Mekânı fiziksel özellikleri ile nitelendirerek, iç ve dış ayrımı yapar: Dış mekânlar, açık alanlar, kentsel ve toplumsal mekânlardır; iç mekânlar ise özel mekânlardır. Certau (1988), gündelik hayatı, mekânın fiziksel özellikleri ve zaman ile ilişkilendirmiştir. Mekân, deneyimlenen ve keşfedilen bir yerdir ve bu yer kullanıldığında mekâna dönüşür. Harvey (2002)’e göre, mekân karmaşık bir olgu olup sadece basitçe anlaşılamaz; mekân, bireyi şekillendiren ve aynı zamanda birey tarafından şekillendirilen toplumsal bir boyuta sahiptir. Her toplumsal faaliyet biçimi kendi mekânını belirler. Lefebvre (2014) mekânın, asla, boş bir şey olarak düşünülemeyeceğini ve mekânın bir bütün olarak görülmesi gerektiğini savunur. Mekân toplumsaldır ve toplum tarafından üretilir.

Fiziksel ve mimari olarak da somut anlamda değerlendirilen mekân ise; insan ve onun gereksinimlerini en doğru şekilde karşılamak amacıyla oluşturulmuş sınırlandırılmış boşluktur. Arcan ve Evci (1992)’ye göre, insan gereksinimleri doğrultusunda geliştirilen bilgiler, eğitim yolu ile işgücüne dönüştürülerek topluma bir hizmet olarak sunulur. Bu bilgiler zamana bağlı olarak, bilgi-insan-toplum gelişimi doğrultusunda evrim geçirir ve tekrar tekrar birbirini besleyen bir zincire dönüşür. Şekil 2.17 bu etkileşimi belirtmektedir.

Mimari mekân; insan, onun gereksinimleri ve boyutlarına göre şekillenir. Dolayısıyla, mekânın tasarımı için insan ve insan ölçülerini, gerekli çevresel koşulları ve uygun nitelikleri doğru analiz etmek gerekir (Arcan ve Evci 1992).



Şekil 2.17. İnsan-bilgi-toplum ilişkisi (Arcan ve Evci 1992)

İnsanın gereksinimlerini algılayabilmek için, öncelikle insanın antropometrik, duyusal ve algısal boyutlarının doğru değerlendirmesi yapılmalıdır. İnsanın antropometrik boyutları; statik(durağan) boyutlar ve dinamik boyutlar olarak incelenebilir. Statik boyutlar, hareketsiz bir insanın normal durumda (ayakta dururken) boy ve vücut ölçülerini tanımlar. Dinamik boyutlar ise, hareket halindeki bir insanın vücut ölçüleridir. Duyusal boyutlar; görme, işitme, dokunma, tatma, koku alma gibi beş duyu organıyla ilgili boyutları ifade ederken, algısal ve zihinsel boyutlar ise insanın belleği ve tepki sürelerini içeren boyutlardır. Mimari mekân tasarımında, insanın bütün boyutları analiz edilmesi ve kullanıcıya göre en uygun çözümün ortaya konması beklenir (Arcan ve Evci 1992).

Tasarlanan mekanları kullanacak olan insanın çevreden beklentilerine "kullanıcı ihtiyaçları" denmektedir. İnsan "kullanıcı" olarak tanımlanmaktadır. Tasarlanan mekânın niteliği ise kullanıcı gereksinimlerini ne seviyede karşıladığı ile ölçülebilir. Kullanıcı ihtiyaçları, fiziksel ve psiko-sosyal olmak üzere iki temel kategoriye ayrılabilir. Fiziksel kullanıcı ihtiyaçları, mekânın kullanımı sırasında gereken eylam şartlarının sağlanmasıdır. Bu ihtiyaçlar, mekânın özelliklerine, kullanıcıların hareketleri ve donatı elamanlarının özelliklerine bağlıdır (Arcan ve Evci 1992).

Mekânsal ihtiyaçlar, insanın hem statik hem dinamik antropometrik ölçüleri, hareketleri ve bu eylemlerin nasıl yapıldığı gibi unsurları kapsar. Isısal gereksinimler ise, mekânda uygun sıcaklık, nem, radyasyon ve hava akımı gibi faktörlerdir. İşitsel ihtiyaçlar, mekândaki sesin uygun şiddette olması ve sesin nasıl yansıtıldığı ve dağıldığıyla ilgilidir. Görsel gereksinimler ise, mekândaki ışık şiddeti ve aydınlık düzeylerini içerir. Sağlık ihtiyaçları, mekânda temiz su temini, atıkların uzaklaştırılması ve mikropların kontrol altında tutulması gerekliliğini ifade eder. Emniyet ihtiyaçları ise, yapısal güvenlik önlemleri, yangın, deprem, su baskını gibi afetlere karşı korunma önlemleri ve hırsızlık gibi olaylara karşı alınan tedbirleri içerir. Yapısal güvenlik ihtiyaçları çeşitli yönetmeliklerle belirlenirken, afetlere karşı alınacak önlemler ise ilgili afet yönetmeliklerine göre düzenlenir (Arcan ve Evci 1992).

Kazaların %67'sinin bireysel faktörlerden kaynaklandığı, %25'inin hatalı bakım ve %8'inin hatalı tasarım sonucu meydana geldiği gözlemlenmiştir. Bu noktada kullanıcıya uygun mimari tasarımın önemi anlaşılmaktadır. (Anonim 18).

Fiziksel mekân ihtiyaçlarının yanı sıra psiko-sosyal kullanıcı ihtiyaçları da mekânın tasarımında ve niteliğinin artmasında önemli koşullardır. Psiko-sosyal kullanıcı ihtiyaçları, bir eylem sırasında psikolojik rahatsızlıkların oluşmaması için sağlanması gereken şartlardır. Bu ihtiyaçlar; mahremiyet ihtiyaçları, davranışsal ihtiyaçlar, estetik beklentiler ve toplumsal ihtiyaçlar olarak sıralanabilir (Arcan ve Evci 1992).

Mahremiyet ihtiyaçları, mekânın işitsel, görsel, kişisel ve toplumsal gizliliğe uygun olmasıdır. İşitsel mahremiyet, komşu hacimler arası ses geçişi olarak tanımlanabilir. Örneğin; yatak odası ile yaşama mekânı duvarının komşu duvar olması kullanıcı açısından gerekli önlemler alınmaması durumunda işitsel mahremiyete zarar verebilir. Görsel mahremiyet, bazı eylem alanlarının diğer eylem alanları tarafından görülmemesi olarak tanımlanabilir. Örneğin; yatak odası, banyo veya tuvalet gibi hacimlerin başka bireyler tarafından görülebilirlik durumu görsel mahremiyet açısından sakıncalı olabilir. Kişisel mahremiyet ise, bireyin istediği zaman diliminde tek başına kalabilmesi durumudur ve bir diğer önemli koşul olarak değerlendirilebilir. Toplumsal mahremiyet, toplumun yaşam tarzı ile belirlenen mahremiyet şeklidir ve kültürel olarak tasarımda farklılık gösterebilen bir parametre olarak değerlendirilebilir. Davranışsal ihtiyaçlar, mekânda bireylerin eylem halinde ihtiyaç duydukları mesafelerle belirlenir. Toplumsal ihtiyaçlar, mekandaki toplumsal ilişkiler, toplumsal kuruluş ve gereklilikler ile belirlenir. Estetik ihtiyaçlar ise kullanıcının ait olduğu kültür grubunun, bina içinde yer alan mekân, mekân elemanları ve donatıların biçim, renk ve dokusuna ilişkin istek ve beğenileri belirlenir (Arcan ve Evci 1992).

Mekânın niteliği, yukarıdaki paragraflarda anlatımı yapılan kullanıcı gereksinimlerinin karşılanması ile doğru orantılı olarak artış göstermektedir. Dolayısıyla, mekânsal nitelik, önem bakımından temel koşulu kullanıcı gereksinimleri olan mimari tasarımın ana omurgasına konumlanmaktadır. Bu bağlamda mimari tasarım, mekân veya mekanlar dizisinin birbirleriyle olan ilişkileri ile doğrudan ilişkilidir. Kullanıcı gereksinimlerini karşılayan mekâna ulaşmak için ise tasarlama yöntemlerini incelemek gerekir.

2.3.1.2. Mimari tasarım yöntemleri

Mimari tasarım, kullanıcı ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilen bir mekân düzenleme etkinliğidir. Bilgi toplama evresi ile başlayan tasarım süreci, analiz-çözümleme evresi, sentez evresi ile devam eder ve değerlendirme evresi ile sonlanır.

Bir tasarım konusuyla ilgili olarak, işlevler hakkında bilgi toplama ilk evredir. Bu bilgiler, işlevlerin tanınması ve tanımlanması için gereklidir. Mimarlık araştırmasında, bilgi kaynakları şu şekilde sıralanabilir: Yazılı ve basılı kaynaklar, eğitmenler ve

uzmanlar, mimari yapılar, kendi gözlemlerimiz. Elde edilen bilgiler değerlendirilir. İşlevler analiz edilerek amaçlar ve gereklilikler belirlenir, program oluşturularak tasarım üzerindeki temel kararlar şekillendirilir (Arcan ve Evci 1992).

Analiz evresinde, karmaşık olan tasarım, tasarımcı tarafından daha basit unsurlara indirgenir ve her öğe ayrı ayrı analiz edilip tanımlanır. Çözülmesi istenen mimari konu ile ilgili eylemler, her bir eylemin temel özellikleri, tasarımcı tarafından etüt edilerek; bu çalışma sonucunda mekânı şekillendiren 'Eylem alanları', 'Dolaşım alanları', ve 'Donatım alanları''nın yeri, biçim ve boyutları saptanır. Analiz aşamasında, mekân içindeki yer alan eylem alanları düzenlenirken, bina içindeki işlevler, işlev bağları biçiminde 'işlev şeması' olarak hazırlanır (Arcan ve Evci 1992).

Sentez evresi, analiz evresinde belirlenen mimari unsurların birleştirilerek yeni çözümler geliştirilmesi sürecidir. Mimarlıkta sentez evresi, yaratıcılığın en yoğun olarak ortaya konduğu evredir. Yaratıcılık, önceki bilgi ve deneyimlerden faydalanılarak ön proje çalışmalarında kullanılır. (Arcan ve Evci 1992).

Değerlendirme evresi, sentez aşamasında ortaya konan çözüm seçeneklerinden birinin belirlenmesiyle sonuçlanan bir karar sürecidir. Tasarlanan mimari çözümler arasından en uygun olanı seçilerek değerlendirilir ve "kesin proje" olarak detaylandırılıp uygulamaya evresine geçilir (Arcan ve Evci 1992).

Yukarıda anlatılan mimari tasarım aşamaları, tasarımın başlangıç noktasından itibaren parçadan bütüne, bütünden parçaya veya iki yöntemin birleşimi olarak gerçekleşebilir. Bu ifadeler sırası ile tez kapsamında tümevarım, tümdengelim ve çağdaş yönelimler olarak adlandırılacaktır.

Tümevarım tasarım yaklaşımı, Latince kökenli "inductio" teriminden türetilmiş olup, "bir sınıfın ögelerini ve gerçeklerini gözlemleyerek, o kategorinin tamamını kapsayan genel bir sonuca varma" anlamına gelir. Bu metot aynı zamanda "tekil verilerden genel bir düşünceye ulaşma yöntemi" olarak da tanımlanabilir ve kökenleri Aristo'ya kadar dayanır. Tasarım sürecindeki adımlar sırasıyla şu şekildedir: bir öğenin parçalarını oluşturan tekil elemanlar için sistematik çözümler oluşturma, tekil elemanların sınıflandırılması ve gruplandırılması, analiz ve karşılaştırma, oluşturulan grupları bir araya getirerek nihai mekân düzenine ulaşma. Bu tasarım yaklaşımında, son ürün tekil tasarım elemanlarının bir araya sistematik getirilmesi ile elde edilir. Serbest bir tasarım anlayışı ile fonksiyona yönelik son ürünler elde edilir (Ünügür 1989).

Tümdengelim tasarım yaklaşımı ise, Latince kökenli "deductis" teriminden türetilmiş olup, "bir kategorinin tamamına dayanarak alt ögeler için sonuç çıkarma" anlamına gelir. Bu metot ise aynı zamanda "bütünü kendini oluşturan parçalara ayırma yolu ile elde etme" olarak tanımlanabilir. Tasarım sürecindeki adımlar sırasıyla şu şekildedir: bir temel formun genel bir yargı ile belirlenmesi, belirlenen temel forma göre verilen kararların alt kategorilerde sınanması, sistematik çözümlemelerle alt bileşenlerin

test edilmesi, son ürünün kesinleştirilmesi, tüm alt bileşenlerin verilen üst karar doğrultusunda ve baskınlığında şekillenmesi. Bu tasarım yaklaşımında, son ürün tasarımın ilk aşamalarında belirlenen temel forma uygun şekilde oluşturulur ve alt kategorilerin alınan ilk kararlara uyması beklenir (Ünügür 1989).

Tümevarım ve tümdengelim tasarım yaklaşımlarının birleşimi olarak değerlendirilebilecek olan bir diğer tasarım yaklaşım, tez kapsamında çağdaş yönelimler olarak isimlendirilmiştir. Çağdaş yönelimler, tümevarım ve tümdengelim tasarım yaklaşımlarını birleştiren, her iki yaklaşımın da avantajlarını bünyesinde barındırmayı hedefleyen bir tasarım yaklaşımıdır. Çağdaş yönelimler, üst ölçekte temel kararların alımı aşamasında işleve bağlı gruplamalar yapılması ve düzenli olarak üst ölçek ve alt ölçeğin karşılıklı sınanması yöntemi ile ilerlenmesi ve tasarımın sonlandırılması olarak tanımlanabilir. Bu yaklaşımda tasarımcı, tasarımın hiyerarşik yapılanmasında doğru seviyeyi kendine başlangıç noktası olarak tespit ederek alt kategorilerde tümdengelim tasarım yaklaşımını, üst kategorilerde ise tümevarım tasarım yaklaşımını uygulayarak ilerler.

Mimari tasarımda, hangi tasarım yöntemi kullanılırsa kullanılsın, tasarım belli aşamalarda duraksayabilir. Önemli olan, duraksamaların yaşandığı aşamada bir önceki aşamaya dönüp alınan kararların doğruluğunu test etmek olmalıdır. Seçilen yaklaşım tümevarım, tümdengelim veya çağdaş yönelimlerden hangisi olursa olsun; tasarım her zaman alınan sıralı kararlar bütünü şeklinde ilerlemeye meyillidir. Bu karar verme sürecinde o ana kadar oluşturulan çözüm alternatifleri içinden seçimler yapılarak ilerlenir. Alınan kararlar, gerektiğinde yeniden sorgulanmalı ve o aşamaya kadar elde edilen birikimler yeniden yorumlanarak farklı bir yöne evrilebilmelidir. Daha önce elenmiş olan alternatif çözümlerin tekrar değerlendirilmesi de söz konusu olabilir. Mimari tasarım, bu yönüyle doğrusal yönde işleyen mekanik bir süreçten çok içinde geri besleme mekanizmasının bulunduğu, tasarımcının özgün yorum ve tecrübelerine dayanarak şekillendirdiği çok yönlü ve dinamik bir süreçtir. Bu çok yönlü süreçte mimarlık bilgisinin öznel ve nesnel özellikler barındıran "çifte kimliği" açığa çıkmakta, mimari tasarım da tarihsel tecrübenin de gösterdiği gibi hem bilimsel hem de sanatsal temeller üzerinde yükselmektedir (Uluoğlu 2004).

2.3.2. Mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektifler

Mimarlık kuramının mimarlık tarihi ile bütünleşik olarak geliştiği tezin girişi bölümünde aktarılmıştır. Kuramın kendi kapsamına giren nesneleri tanımlaması, bu nesnelerin tarihî köken ve gelişimlerini açıklayan tarihsel modeller üretmesiyle mümkün olmuştur (Tanyeli 2018). Zihinsel yapılar olan bu modeller, tekil olgularda değil, bu olguların bir araya gelerek oluşturduğu tasarım anlayışları ve üsluplar gibi genellemelerde temellendirilir. Dolayısıyla, mimari tasarımda kuramsal altyapının mesleki uygulama ile ilişkilerini doğru analiz edebilmek için; daha önceki başlıklarda incelenen mekânın

mimari tasarımdaki yeri, mimari tasarım yöntemleri kadar tarihsel perspektifte mekânsal niteliğin de tartışılması gerekir.

Açıklanan tarihsel perspektif kurumsallaşmış mimarlık eğitim sisteminin bileşenlerinden biridir. Mimar adaylarına mesleklerinin tarihi hakkında bilgi vermeyi hedefleyen mimarlık tarihi dersleri dünyada ve Türkiye'de mimarlık lisans programlarının müfredatlarında yer alır (Hardy ve Teymur 1996). Mimarlık tarihi yapılı çevreye ilişkin tarihsel verileri organize ederek tutarlı bir bütün haline getirmeyi gerektirmektedir (Leach ve ark. 2015). Lisans eğitiminde aktarılan mimarlık tarihi verilerin organizasyonu için en çok ardışık dönemler, üsluplar ve coğrafi sınıflandırmaları araç olarak kullanır. Mimarlık tarihindeki dönem, üslup veya coğrafi özgünlükleri açıklayabilmek için tarihsel süreçte üst düzey mimari nitelik taşıdıkları ve bu sebeple de üretildikleri dönemlerin genel karakterini yansıttıkları düşünülen tarihsel yapılardan kronolojik bir seçki oluşturulur. Söz konusu seçki "kanon" olarak tanımlanır. Dolayısıyla, mimarlar, nitelikli mekân üretimi için örnek teşkil eden ve mesleklerinin tarihsel tecrübesinden süzülen bir seçki olarak kanonu özümser. Mimarlık tarihçisinin kuramsal yaklaşımlarına göre "kanon" içeriği değişebilir fakat lisans eğitimi çerçevesinde düşünüldüğünde kanonlar büyük ölçüde benzer yapılardan oluşur. Böylece, farklı yüzyılları ve coğrafyaları kapsayan mimari kanonun içeriği üzerinde büyük ölçüde uzlaşım sağlandığı anlaşılmaktadır (Kostof ve ark. 1995; Ching ve ark. 2017; Roth 2018).

Bu bölümde, üzerinde uzlaşı sağlandığı değerlendirilen kanonun başat öğeleri olabilecek düzeydeki yapılar taranmaktadır. Bu yapılar uygarlık tarihinin farklı dönemlerinden ve coğrafyalarından örnekler ile sunulmaktadır. Mimarlık tarihi ve kanon kavramıyla ilgili kapsayıcı bir değerlendirme yapmak bu tezin sınırları ve amacı dışındadır çünkü tez sınırları içerisinde çok farklı tarihsel dönemler veya coğrafyalar ile ilgili detaylı bir tartışma da mümkün değildir. Burada sadece sınırlı sayıdaki uzlaşımsal örnek üzerinden mimarların mekânsal niteliği nasıl tanımlandığı ve özümsediği ile ilgili genel bir değerlendirme yapılmaktadır. Bu değerlendirme tezin temel problemi olarak tanımlanan "kuram – uygulama çatışmasını" kavrayabilmek için önemlidir çünkü mimari kuram ancak bir mimarlık tarihi kavrayışı üzerinde temellenebilmekte ve mimarlık eğitiminde mekânsal niteliğe yönelik edinilen mesleki yeterlilikler büyük ölçüde kanonik örneklerin otoritesine dayanmaktadır.

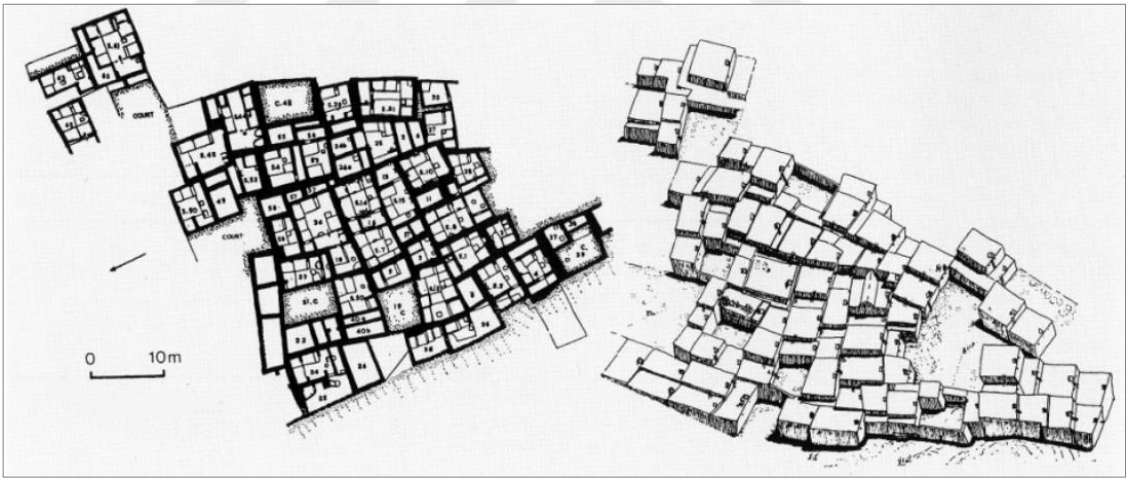
2.3.2.1. Mimari kanondan örnekler ile tarihsel perspektifte mekânsal niteliğin tartışılması

Tarihsel perspektifte mekânın niteliğine yönelik ilk yazılı kaynak yaklaşık M.Ö. 25 tarihlerinde Romalı mimar ve yazar Marcus Vitruvius Pollio (yaklaşık M.Ö. 80 – 10) tarafından 'Mimarlık Üzerine 10 Kitap' başlığı altında kayda geçirilmiştir. Vitruvius tarafından mekânsal niteliğe yönelik yapılmış betimlemelerin, özünde değişmeden günümüze kadar ulaştığı söylenebilir. Bu betimlemelerin temel ögeleri sırasıyla kullanışlılık, sağlamlık ve güzelliktir (Vitruvius çev. Düzgüneş 2021).

Kullanışlılık ile ifade edilen; mekânların kullanımlarının işlevsel biçimde düzenlenmesi ve yapının yeri ile kusursuz bir uyum içerisinde olması durumudur. Sağlamlık, yapının temellerinin sağlam olması, statik olarak stabil olması ve seçilen malzemelerin doğru olması durumudur. Güzellik, yapının estetik kaygılarla, doğru orantılarla meydana getirilmesi olarak tariflenebilir (Roth 2002). Görüldüğü üzere, mekânın tasarımına yönelik yapılan betimlemelerde ilk yazılı kaynakta nitel değerlendirmeler ön plana çıkmaktadır.

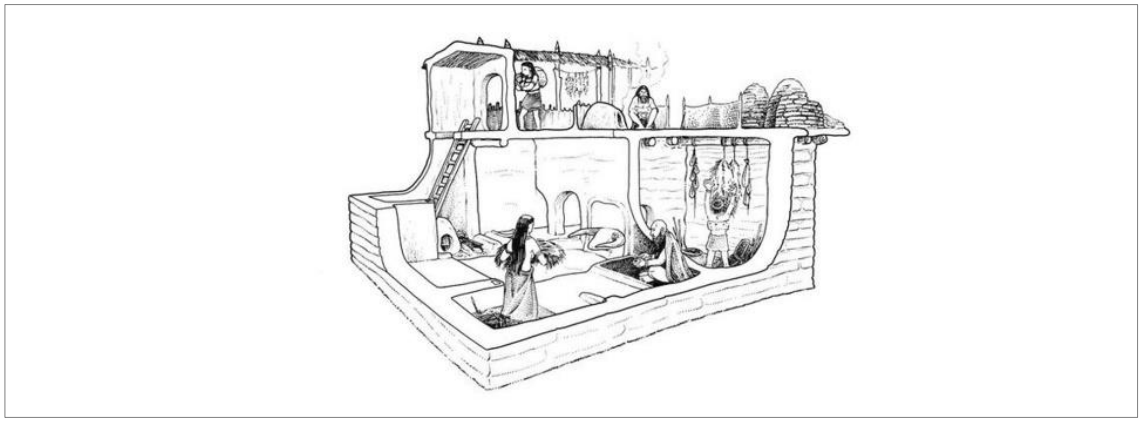
Bu bölümde mekânsal nitelik kronolojik olarak tarihsel dönemlerde öne çıkmış çoğunlukla konut dokusu ve kentsel yerleşimleri konu alan eserler ve yapılı çevreler üzerinden değerlendirilecektir.

Neolitik dönem mimarisi bağlamında, MÖ. 8000 senelerinde önemli bir ticaret yolu üzerinde konumlanan Çatalhöyük yerleşimi incelenmiştir. Şekil 2.18'de planı ve eskizi görülen Çatalhöyük, yoğun bir yerleşim dokusundan meydana gelmektedir. Bu yoğun yapılaşma içerisinde, yapılara ulaşım üst kottan sağlanmaktadır (Roth 2002). Ortak kullanımlar, yapıların üst kotlarında ulaşım ağı olan ara mekanlardan ve yerleşim dokusu içerisinde hacimsel boşluklar olan avlulardan sağlanmaktadır. Avlular kamusal mekân görevi üstlenmektedir.



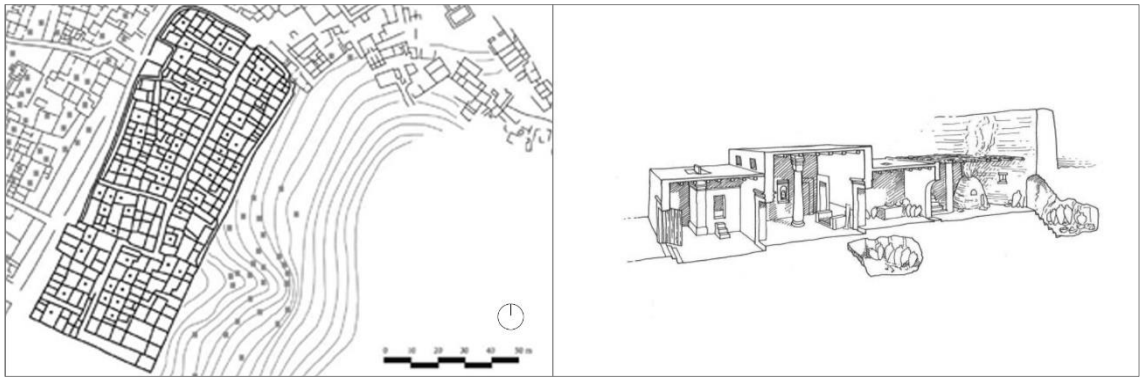
Şekil 2.18. Çatalhöyük yerleşim planı(solda) ve eskizi(sağda) (Rpth 2002)

Çatalhöyük yerleşimini meydana getiren konut dokusu tekil olarak incelendiğinde, Şekil 2.19'da görüldüğü üzere iç mekân organizasyonunun bölücü duvarlar ile değil, yer düzlemindeki seviye farklılıklarıyla farklı işlevler yüklenerek sağlandığı gözlemlenmektedir. Dolayısıyla, Çatalhöyük yerleşiminde mimari mekânın varlığından bahsedilebilir. O halde, mimarlık tarihinde Çatalhöyük gibi Neolitik bir yerleşim örneğinden itibaren mekânsal nitelik bakımından mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekanların güçlü ilişkisine rastlamak mümkündür.



Şekil 2.19. Çatalhöyük yerleşimi konut kesit perspektifi (Boddington 2014)

Eski Mısır uygarlığında, mezar zanaatçılarının yaşama birimlerinden meydana gelen Deir el-Medineh köyü, dönemin yerleşim dokuları için bir örnek olarak incelenmiştir. Yoğun bir yapılaşmaya sahip olan köy yerleşimi, MÖ. 1530 senelerinde kurulmuştur. Şekil 2.20'de de görüldüğü gibi ara kamusal mekândan yoksun olan yerleşim, mimari mekanların sık ve bitişik konumlandırılmasından meydana gelmektedir. Kesit perspektif örneği yine Şekil 2.10'da gösterilen zanaatçı konutu örneğinde, dar sokaklara cephesi olan bir adet kabul odası, merkezi konumda bulunan ve çatı kotu diğer birimlere göre daha yüksek olan yaşama birimi, yaşama hacmi bitişik konumlanmış yatak hacmi ve üstü kapalı açık bir mutfak hacminden meydana gelmektedir. Aynı zamanda alt kotlarda depolama hacimleri mevcuttur (Roth 2002). Kamusal kullanımdan yoksun yerleşim dokusunda, temel hedef barınmadır. Sokakla ilişkili kabul odası ise ara mekân olarak tanımlanabilir.



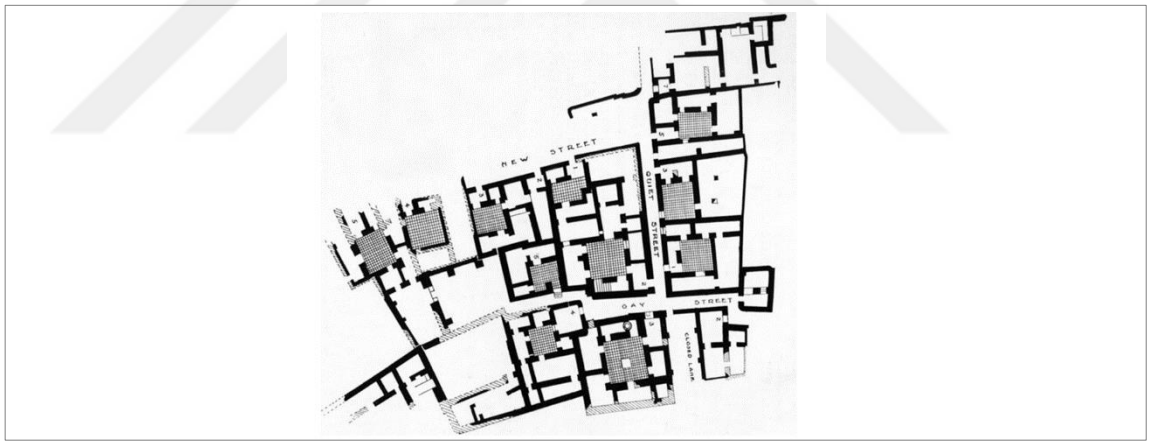
Şekil 2.20. Deir el-Medineh köy yerleşimi (solda) ve konut kesit perspektifi (sağda) (Stevens 2009; Onderka ve ark. 2014)

Mezopotamya kentleri, kent merkezinde tapınak, saray ve ortak kullanımlı yapıların olduğu bir merkez ve etrafında kümelenmiş sanat, zanaat vb. gibi farklı işlerle uğraşan bireylerin oluşturdukları işlevsel mahallelerden meydana gelir. Şekil 2.21'de de görüldüğü üzere, Ur kenti yerleşimi toplumun bir araya gelebildiği kamusal mekanlar bakımından oldukça zengin bir yerleşimdir (Nabioğlu 2019).



Şekil 2.21. Ur kentsel dokusunu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi (Anonymous 17)

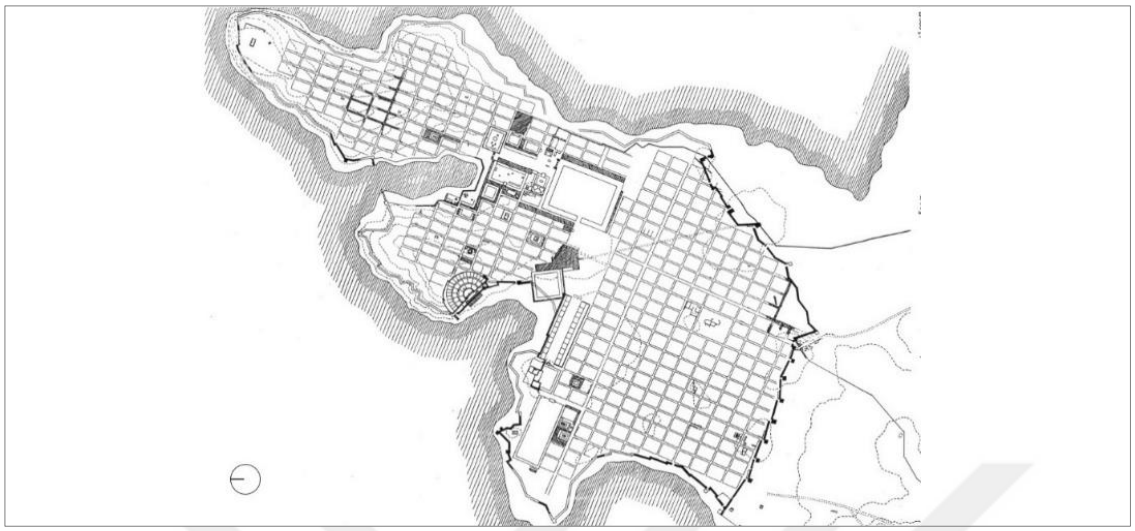
Ur kenti, mahalle ölçeğinde konut dokusu özelinde incelendiğinde ise, iç avlu etrafında kümelenen mimari mekanlardan meydana gelen konut birimleri göze çarpar. Dolasıyla, Mezopotamya kentlerinde kamusal mekanların varlığına hem kentsel ölçekte hem de konut ölçeğinde rastlamak mümkündür. Şekil 2.22'de Ur kenti konut dokusu planı gösterilmektedir.



Şekil 2.22. Ur kenti konut dokusu planı (Woolley 1923)

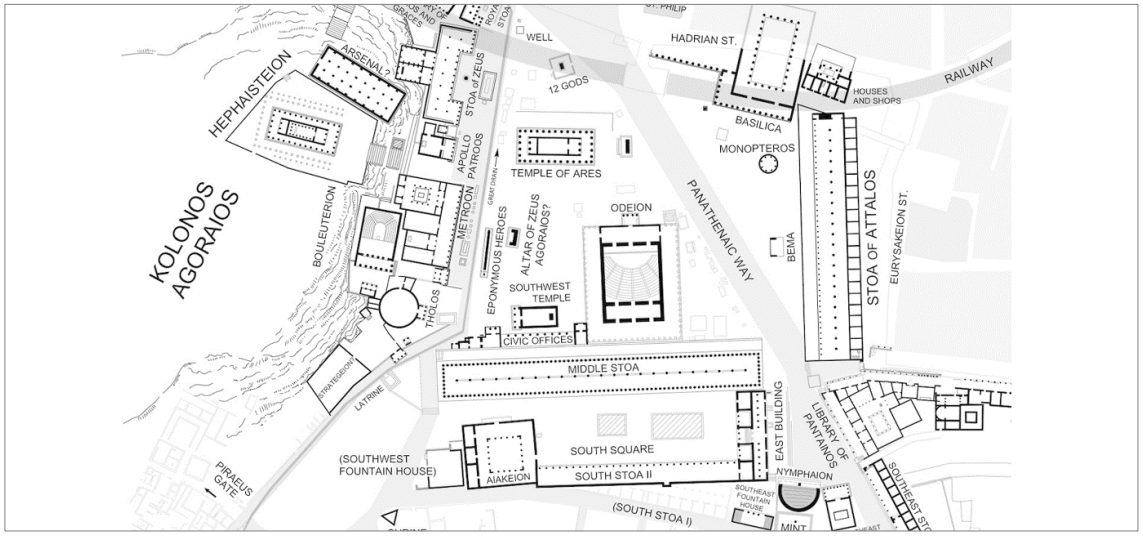
Antik Yunan mimarisinde mekânsal nitelik arayışlarını anlayabilmek için, MÖ. 450 senelerinde Hippodamus tarafından geliştirilen Miletos kent tasarımı incelenebilir. Bir yarımadada konumlanan kent, Şekil 2.23'te de görüldüğü üzere üç ayrı bölgeye ayrılarak planlanmıştır. Kentin kuzey bölümü küçük bloklardan meydana gelen mesken yerleşimine, güney bölümü ise daha büyük mesken yerleşimine ayrılmıştır. Kentin merkezinde ise dikdörtgen formlu bir agora, Athena tapınağı ve tiyatro gibi kamusal mekanlar yer almaktadır (Roth 2002). Agora, Yunan kentlerinde kentlilerin toplanma alanı olan kentsel boşluklar olarak tanımlanabilir. Önemli kamusal olayların gerçekleştiği alan, kentin merkezi konumundadır. Bu kamusal boşluk, odeon, okul, tapınak, spor alanı vb. ortak kullanımlı yapılarla çevrelenmiştir (Hasol 1993). Kentsel yerleşim dokusunun

kullanıcıların sosyal yaşantılarının bir sonucu olarak mimari ve kamusal mekanların güçlü ilişkisini içerecek biçimde oluşturulduğu söylenebilir.



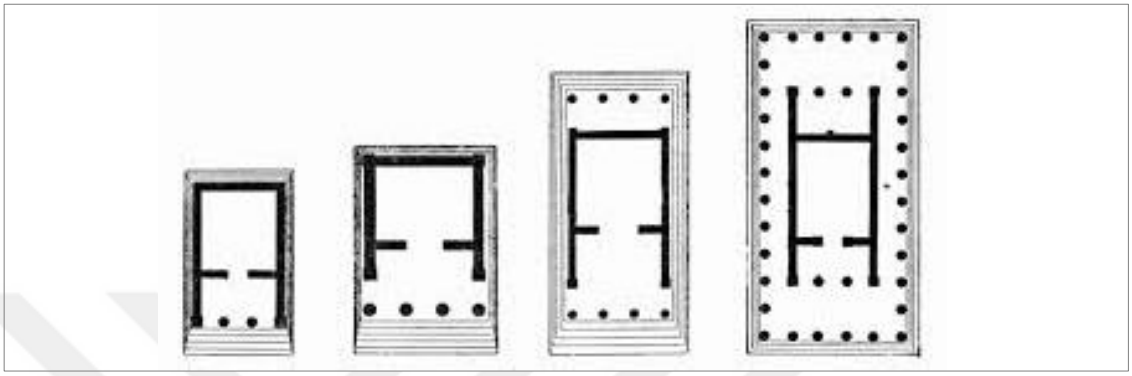
Şekil 2.23. Miletos kent yerleşimi planı (Roth 2002, yazar tarafından geliştirilmiştir.)

Antik Yunan mimarisinde mekânsal nitelik arayışlarını anlayabilmek için Perikles Dönemi Atina Akropolü yapıları da incelenebilir. Yunan kent yerleşimlerine Latince şehir anlamına gelen "polis" adı verilir. Bu polisler yüksek kent anlamına gelen 'Akropolis', şehir merkezi veya toplanma yeri anlamına gelen 'Agora', pazar yeri anlamına gelen 'Stoa' ve şehir meclisi anlamına gelen 'Bouletarion' isimli 4 ana bölümden meydana gelir ve birlikte güçlü bir kamusal mekân dizisi oluştururlar. Atina Agorası'ndaki Attalos Stoası, portikolu yarı açık sirkülasyon aksı ve agoraya açılan lineer bir yapı tipi olması bakımından hem kamusal mekâna hem ara mekâna örnek verilebilir (Kockel 1995; Hurwit 2004). Atina Akropolisi'nin plan yerleşimi şekil 2.24'te gösterilmiştir.



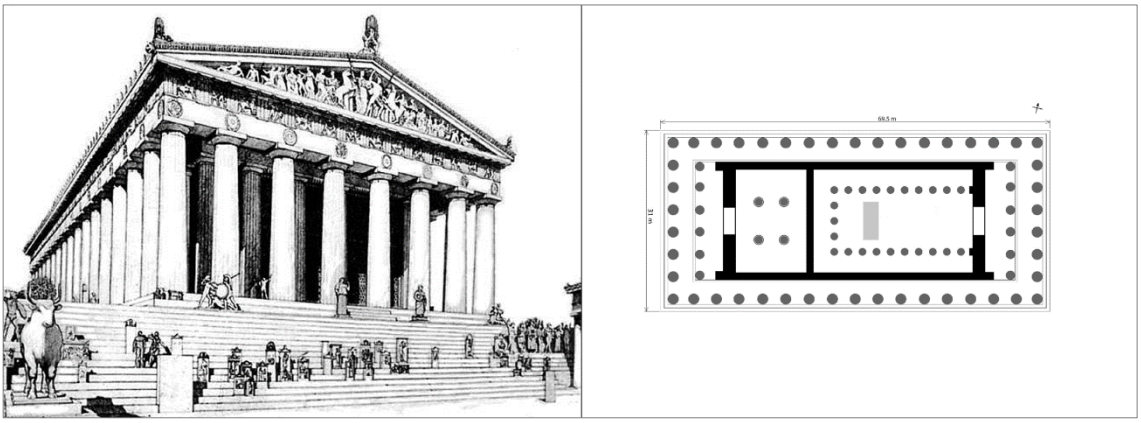
Şekil 2.24. Atina Akropolisi yerleşim planı (Martens 2023)

Atina Akropolisi'nde kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekânın birlikte güçlü ilişkilerine Yunan tapınak örneklerinde rastlanmaktadır. Bir subasman üzerinde yükselen sütun dizisi ve hepsinin üstünde de çatıyı taşıyan kesintisiz bir entablatürden oluşan Yunan tapınağı; pratikte kapanmış bir mimari mekân, sütün dizisi ile mimari mekâna bağlanan bir ara mekân ve tapınak çevresinde konumlanan kamusal mekân ile tamamlanır (Zevi 2021). Yunan tapınağının planimetrik evrimi şekil 25'teki gibidir.



Şekil 2.25. Yunan tapınağı planimetrik evrimi (Zevi 2021)

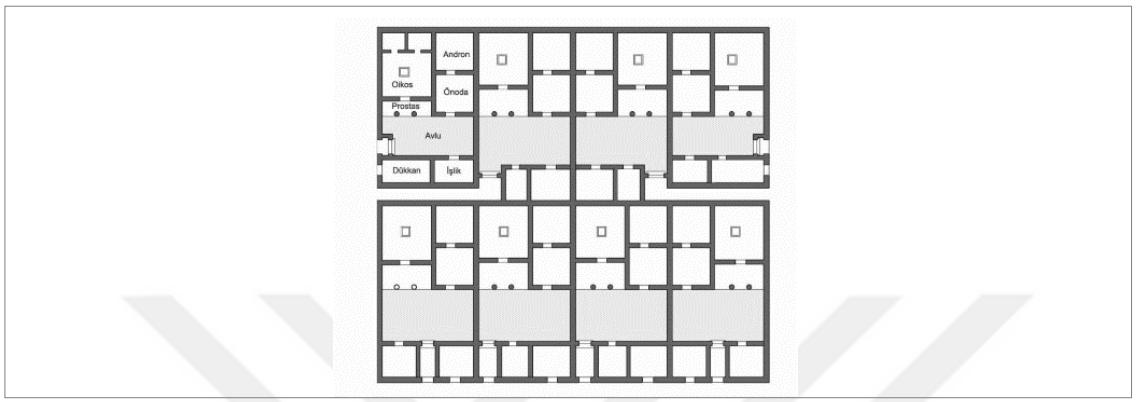
Yunan tapınaklarından en önemlisi ise Parthenon tapınağıdır. Tapınak, kısa kenarında 8, uzun kenarlarında ise 17 sütun ile oluşan ara mekanla çevrelenir. İki kapalı mimari mekâna sahiptir. Mimari mekanlar ise, yine kendi içerisinde hiyerarşik yapılanmaya sahip ve iç mekanlarında sütunlarla mekânsal olarak ayrışmaktadır (Senseney 2021). Kamusal mekân, ara mekânı kademeli biçimde çevreye bağlayan platformda ve tapınağın çevresinde var olur. Kapalı, yarı açık ve açık mekânın güçlü ilişkilerini gözlemlemek mümkündür. Şekil 2.26'da Parthenon Tapınağı planı, 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifini gösterilmektedir.



Şekil 2.26. Parthenon Tapınağı 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifi ve planı (Roth 2002; Anonim 19)

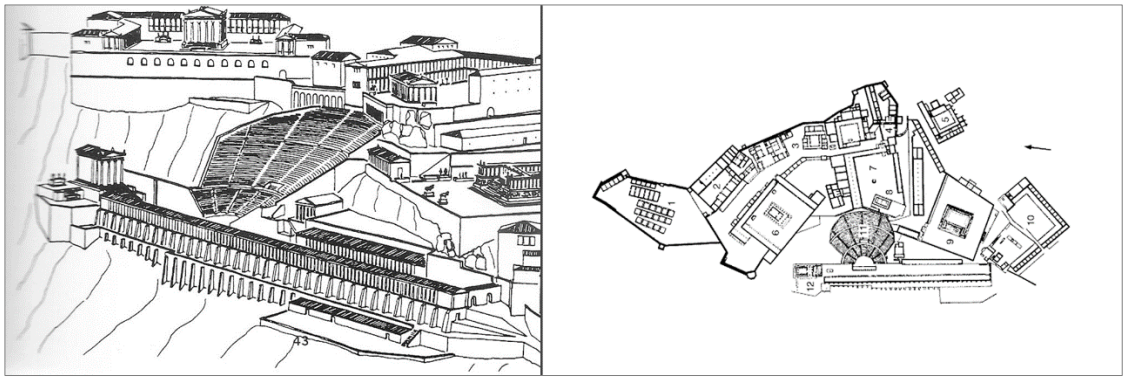
Bu dönemde mimari mekân bağlamında ise Priene'de bulunan konut örnekleri incelenmiştir. Miletos gibi ızgara sistemi esas alınarak tasarlanan kentte, konutlar da söz

konusu planlamaya uygun biçimde meydana gelmiştir (Roth 2002). Konut örnekleri, Şekil 2.27'de de görüldüğü üzere ara mekân olarak tariflenebilecek bir avlu etrafında konumlanan farklı işlevlerdeki odalardan meydana gelmektedir. Antik Yunan döneminden örnek olarak değinilen planlı kentler kentsel-ve mimari ölçeklerde mekânsal nitelik arayışlarının yansımaları olarak kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân kavramlarının özgün ifadelerini gösterir.



Şekil 2.27. Priene yerleşimi konut örneği planı (Anonymous 18)

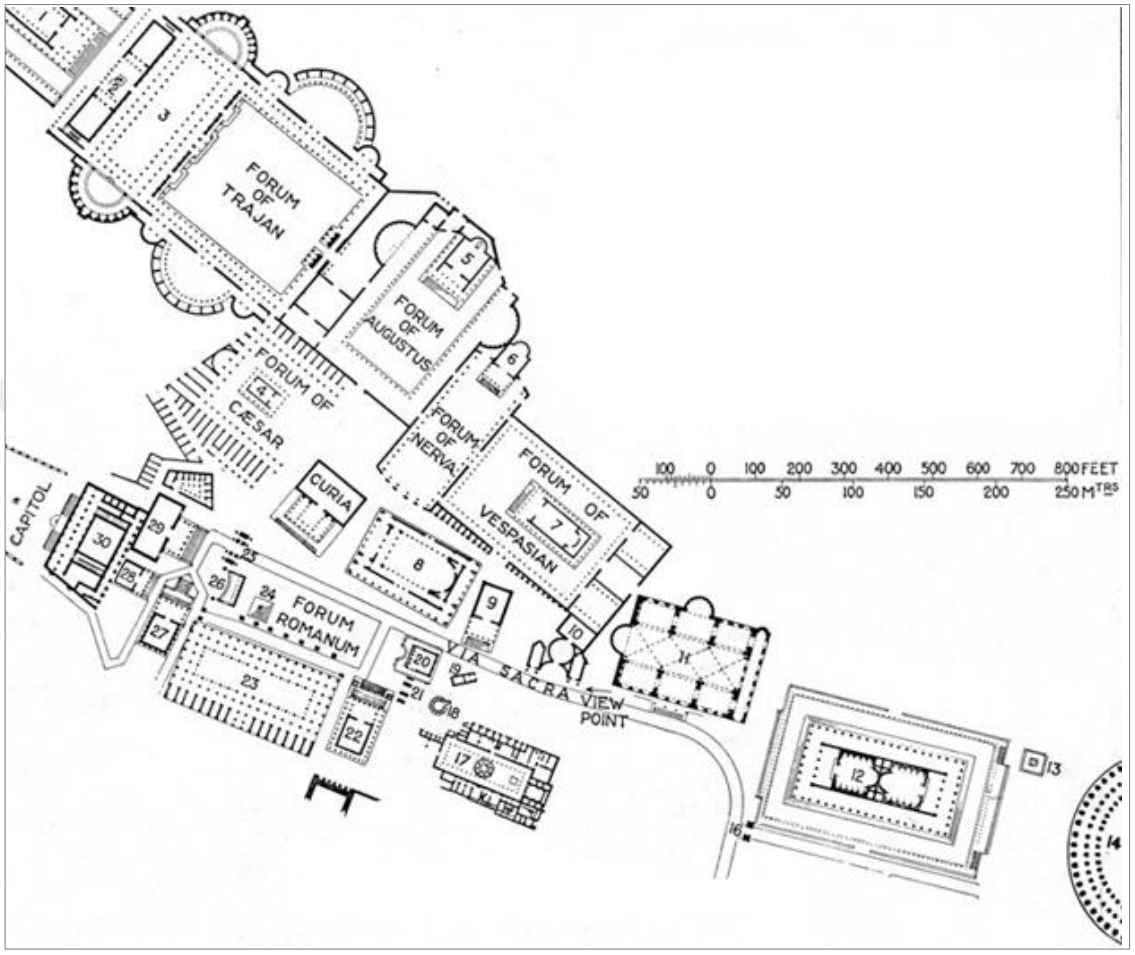
Helenistik dönemde kent yerleşimi örneği olarak Bergama kenti incelenmiştir. Bergama, ülkemiz sınırları içerisinde İzmir ilinin Bergama ilçesinin konumlandığı Akropol tepesi ve yakın çevresinde kurulmuştur. Nitelikli mekânsal organizasyon ve mimari hacimler elde edebilmek amacı ile dönemin şartlarına göre zor koşullar olan eğimli bir topoğrafyada kazı- dolgu çalışmaları ile planlanmış organik dokuya sahip bir kenttir. Özellikle Roma döneminde kamusal mekân zenginleştirilerek sütun dizileri ve stoalar ile çevrili agora elde edilmiştir (Pirson ve Scholl 2014). Şekil 2.28'de Bergama kent yerleşimi 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifi ve planı gösterilmiştir.



Şekil 2.28. Bergama kent yerleşimi 3 boyutlu rekonstrüksiyon perspektifi ve planı (Anonim 20)

Söz konusu mekânsal kavramların Antik Roma kent planlama anlayışında da belirgin karşılıkları bulunur. Roma kent planlamasının en gelişmiş örneği doğal olarak imparatorluğun başkenti Roma'dır. Roma, birçok imparatora hizmet etmiş bir başkenttir

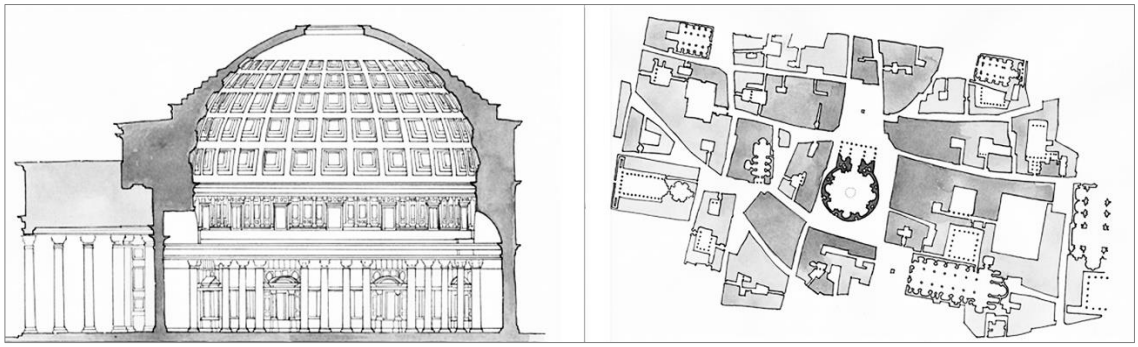
ve kent merkezinde birçok forumun bir araya gelmesi ile kamusal mekanların oluşumu gözlemlenebilir. Kentte kamu işlerini tartışmak amaçlı toplanma alanı işlevine sahip olan forumlar, anıtsal kamu yapıları ile çevrilidir (Hasol 1993). Forum Romanum ve imparator forumları Şekil 2.29'da gösterilmiştir.



Şekil 2.29. Roma kent merkezi ve forumlar (Roth 2002)

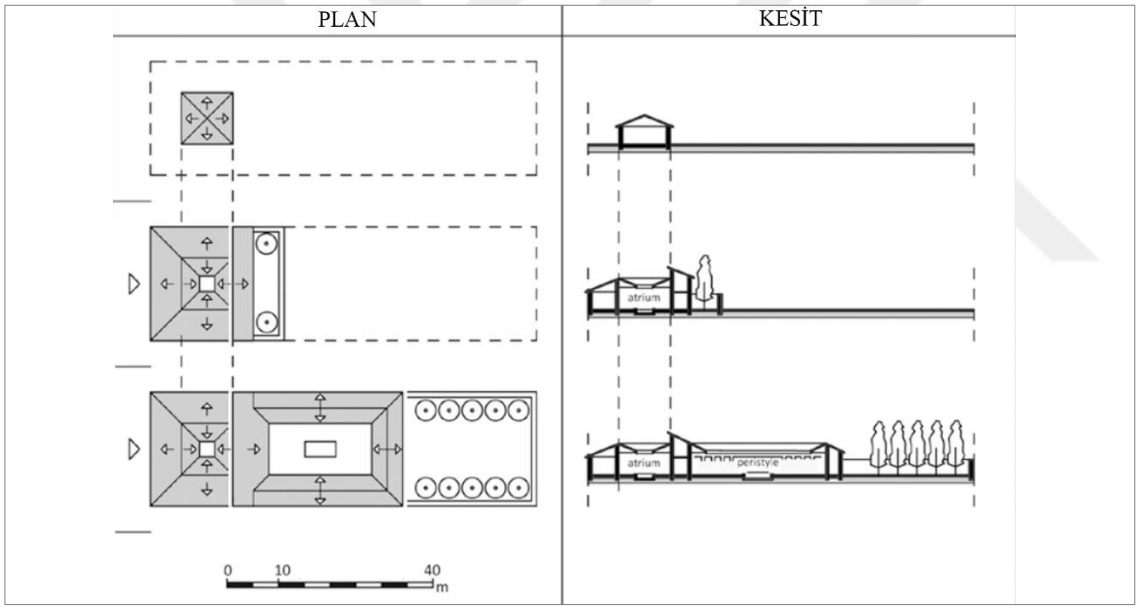
Birçok forumun farklı zamanlarda farklı ölçeklerde bir araya geldiği Roma kent merkezi, Roma mimarisinde gelişmiş kamusal mekân ilişkilerine örnek olarak gösterilebilir. Bu gelişmiş kamusal mekanlar aynı zamanda Alexander ve ark. (1977)'nın tariflediği pozitif dış mekâna örnek gösterilebilir.

Antik Roma mimarisinde, anıtsal yapı özelinde mimari mekâna örnek olarak Pantheon incelenmiştir. Mimari mekân, Antik Yunan ve Roma tapınaklarına göre farklı bir biçimde tasarlanmıştır. Mimari mekân silindirik tek bir mekândan meydana gelir ve üstü bir kubbe ile örtülür (Zevi 2021). Pantheon, nitelikli mimari mekânın tarihsel sürecinde bir milat olarak görülebilir. Dış çeperde bir portiko ile ara mekân oluşturulmuştur. Dolayısıyla, strüktürle uyumu ve tekil yapısı itibariyle mimari mekân, portiko sayesinde ara mekân ve kuzeyinde bırakılan kentsel boşluk sayesinde kamusal mekân oluşur. Şekil 2.30'da Pantheon'un kesiti ve yerleşim planı gösterilmektedir.



Şekil 2.30. Pantheon kesit ve yerleşim planı (Anoymous 19)

Antik Roma mimarisinde, mimari mekâna örnek olarak atrium evi incelenmiştir. Mimari mekânı oluşturan hacimler; açık, yarı açık veya kapalı bir mekân olarak var olan ana bir atrium etrafında konumlanır ve ara mekân olan atrium etrafında konut mimarisi şekillenir (Kavas 2012). Şekil 2.31'de atrium evinin kökenini ve tarihsel süreçte gelişimini plan ve kesit düzlemlerinde varsayımsal olarak aktaran grafik gösterilmiştir.

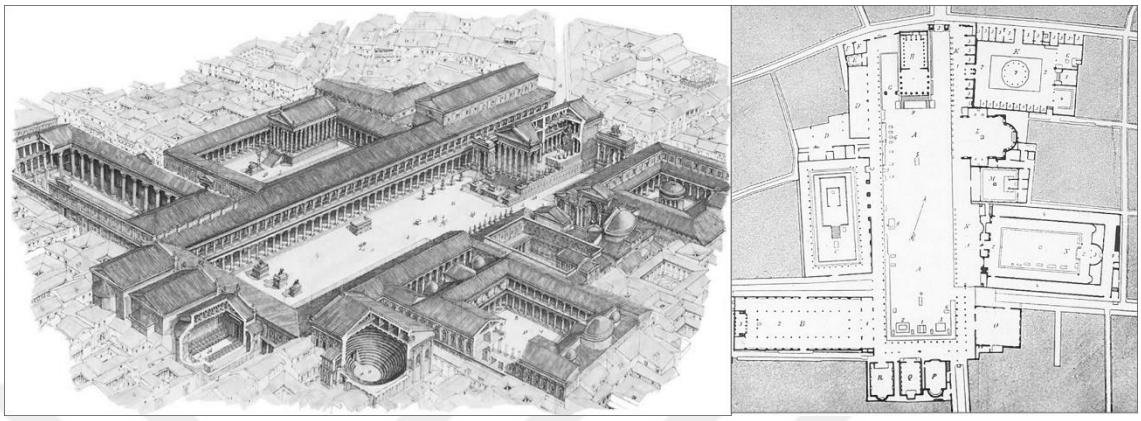


Şekil 2.31. Antik Roma atrium evi varsayımsal tarihsel gelişimi plan ve kesitleri (Kavas 2012)

Antik Roma atrium evinin tarihsel gelişimi incelendiğinde, basit dört tarafa eğimli tek mekân zamanla dışa doğru açılarak içerisinde atrium meydana getirecek şekilde genişler (Kavas 2012). Bu bağlamda, merkezde konumlanan ara mekân atrium etrafında şekillenen mimari mekanlar, mimari mekân ve ara mekân ilişkisine olumlu bir örnek olarak gösterilebilir.

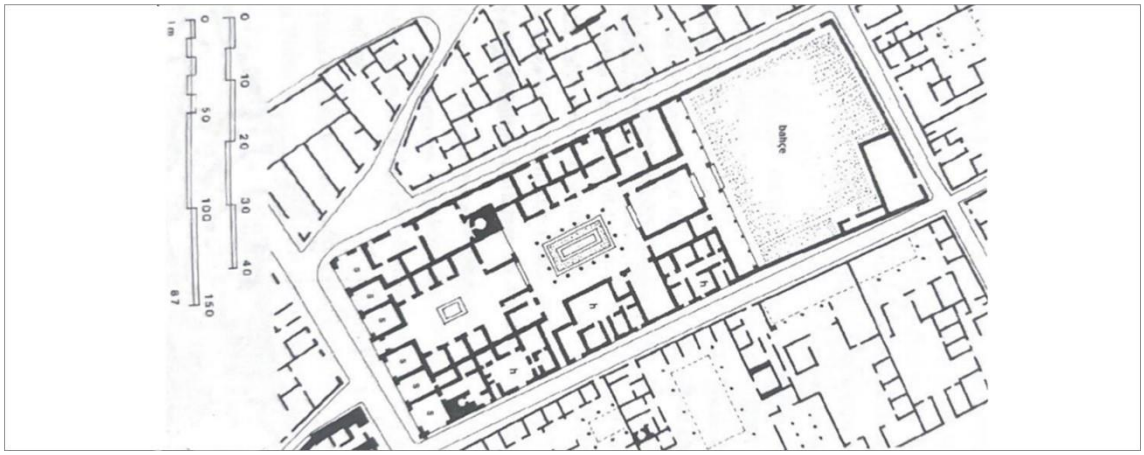
Antik Roma kent planlama anlayışında bir başka örnek olarak Pompeii kent dokusu incelenebilir. Pompei örneğinde olduğu gibi Roma kentlerinde merkez, ana

kamusal mekân olan kolonadlı forum ve onun etrafında konumlanan tapınak, mahkeme salonları ve kent ofisleri gibi kamusal yapılarından meydana gelmektedir (Roth 2002). Konut dokusu ise, bu ana kamusal mekânı çevreleyen çeperde konumlanır. Şekil 2.32'de Pompei kent yerleşimi üç boyutlu görseli ve planı gösterilmektedir.



Şekil 2.32. Pompei kent yerleşimi üç boyutlu görseli (solda) ve planı (sağda) (Anonymous 20, Anonim 21)

Roma mimarisinde, mimari mekâna örnek olarak ise Pompei kentinde bulunan kent evi örneği incelenmiştir. Şekil 2.33'te gösterilen konut örneği, tekil bir konut olmaktan çok birçok kiralık konuttan oluşan, sokak dokusuna açılan dükkanlara sahip ada ölçeğinde bir konut örneğidir (Roth 2002). Yapı kompleksinde, kademeli bir geçişten bahsedilebilir. Bu durum, ara mekanların yerleşim yeri içerisinde varlığına işaret eder. Aynı zamanda, ortak kullanımlı bir bahçenin varlığı, kamusal mekânın varlığının kanıtıdır.



Şekil 2.33. Pansa konutu planı (Roth 2002)

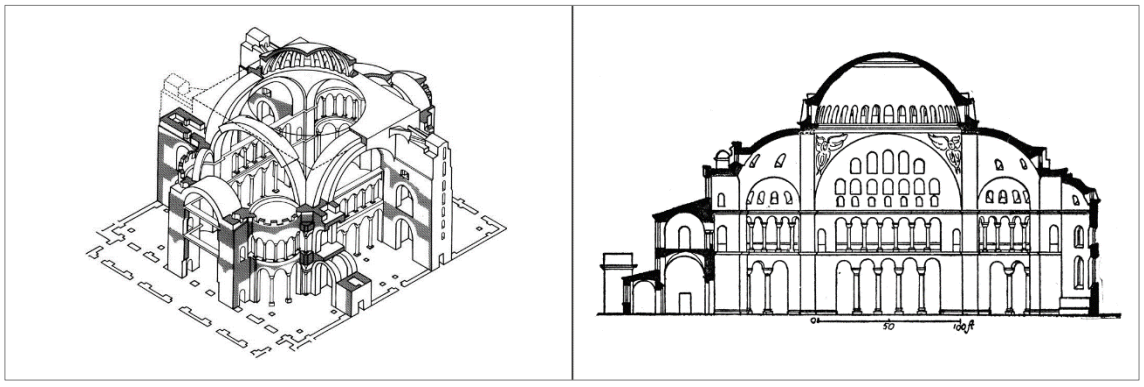
Geç Roma mimarisinde, kentsel mekâna örnek olarak o dönemki adıyla Konstantinopolis kent yerleşimi incelenmiştir. Konstantinopolis kent yerleşimi Roma İmparatorluğunun doğu bloğundaki başkenti olması sebebiyle, Roma kent planlaması ve mimarisinin devamı niteliğinde olduğu söylenebilir.

Konstantinopolis, Şekil 2.34'te de görüldüğü üzere belirli bir aks üzerinde ve merkezi konumda yapılaşan Aya Sofya Kilisesi, forum ve hipodrom vb. gibi kamusal mekanlar ve bu mekanları çevreleyen konut dokusundan meydana gelmektedir (Roth 2002). Roma mimarisinde bahsedilen kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekânın kentsel ölçekte zengin ilişkiler kurduğu söylenebilir.



Şekil 2.34. Konstantinopolis'in 13. yüzyıldaki kentsel dokusunu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi (Anonymous 21)

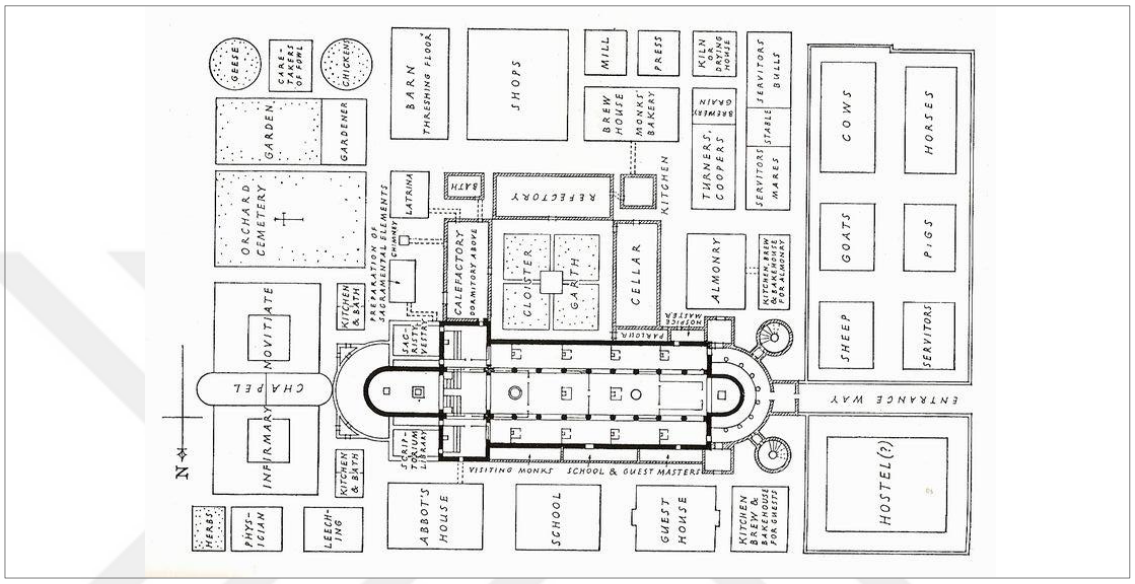
Geç Roma mimarisi anıtsal yapı ölçeğinde ise Ayasofya üzerinden incelenmiştir. 537 yılında yapımı tamamlanan Ayasofya, bazilika planı ile üzerini örten ana kubbeden meydana gelen geniş bir iç hacme sahiptir. Ana kubbe, dört kemer ve iki yarım kubbe ile taşınmaktadır (Mainstone 1988). Mekânsal nitelik arayışı ağırlıklı olarak iç hacim üretiminde görülmektedir ve güçlü mimari tek mekân kurgusuna ulaşılmıştır. Şekil 2.35'te Ayasofya strüktürel açılımı ve kesiti gösterilmektedir.



Şekil 2.35. Ayasofya strüktürel açılımı ve kesiti (Anonim 22, Anonim 23)

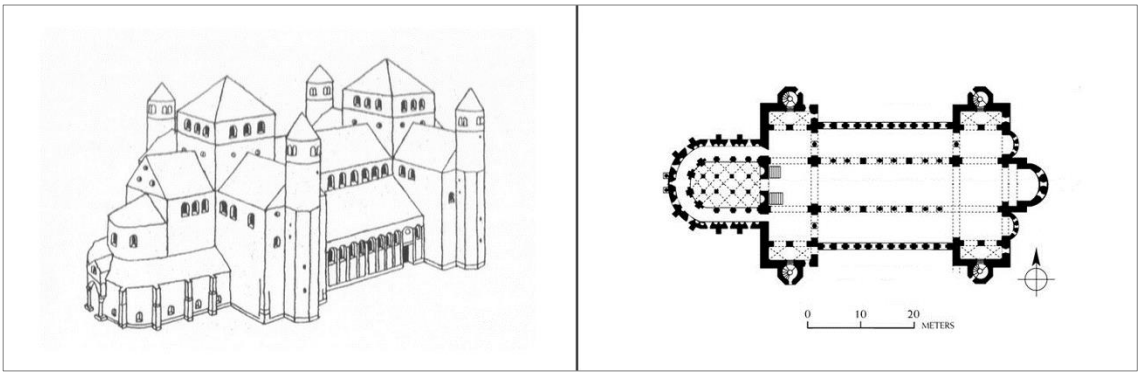
Roma İmparatorluğu'nu takip eden Geç Antik Çağ'dan itibaren ve Orta Çağ'a kadar olan süreçte, Avrupa'da kentler çöküşe uğramıştır. Bu bağlamda, manastırlarda

kendi kendine yetebilen hayatı şekillendirmek amacı ile ideal manastırın kapsamlı planı hazırlanmıştır Merkezi konumdaki ana yapı olan kilise etrafında şekillenen manastır yerleşimi; yatakhane, yemekhane, ofis, mutfak, kiler, okul, konaklama birimleri, revir, tahıl ambarı, ahır, dükkanlar vb. gibi birçok farklı işlevde yapıların avlular etrafında konumlanması ile oluşmaktadır (Roth 2002). Şekil 2.36'da Saint Gall plan diyagramı gösterilmektedir. Oluşturulan ideal manastır planı, tarihsel süreç içerisinde birçok yapı kompleksinin ana fikri olmuştur.



Şekil 2.36. Saint Gall ideal manastır yerleşim planı diyagramı (Anonymous 22)

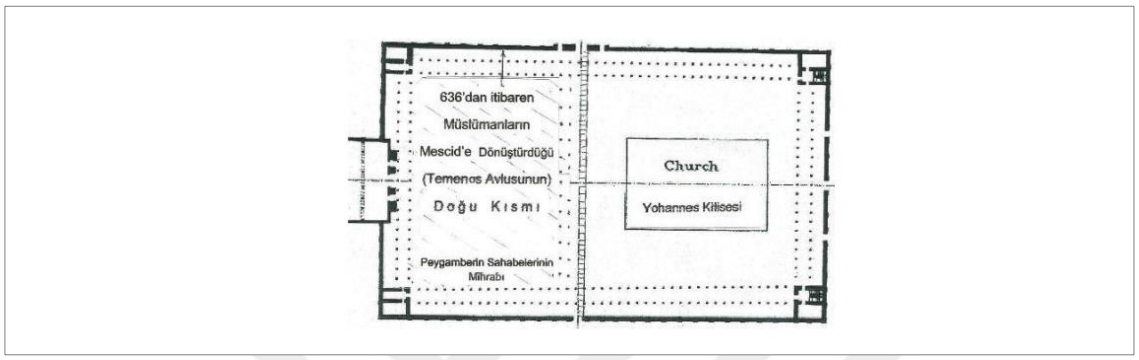
Saint Gall manastırı kompleksi bağlamında anıtsal yapı örneği olarak Saint Michael Kilisesi incelenmiştir. 1033 senesinde inşaatı tamamlanan kilise, büyük taşıyıcı ayaklara oturan yuvarlak kemerlere sahiptir. Yapı, kütle organizasyonu ve iç mekân teşekkülü ile 'Roma' mekân konseptini farklı bir inancın mabedi olarak yeniden yorumlamaktadır. Kemer-tonoz sistemi ile üretilen mimari mekânın niteliği ön plana çıkar ve mimari ölçekte mekânsal nitelik arayışı olduğu gözlemlenmektedir. Şekil 2.37'de Saint Michael Kilisesi 3 boyutlu çizimi ve planı gösterilmektedir.



Şekil 2.37. Saint Michael Kilisesi 3 boyutlu görseli (solda) ve planı (sağda) (Anonim 24)

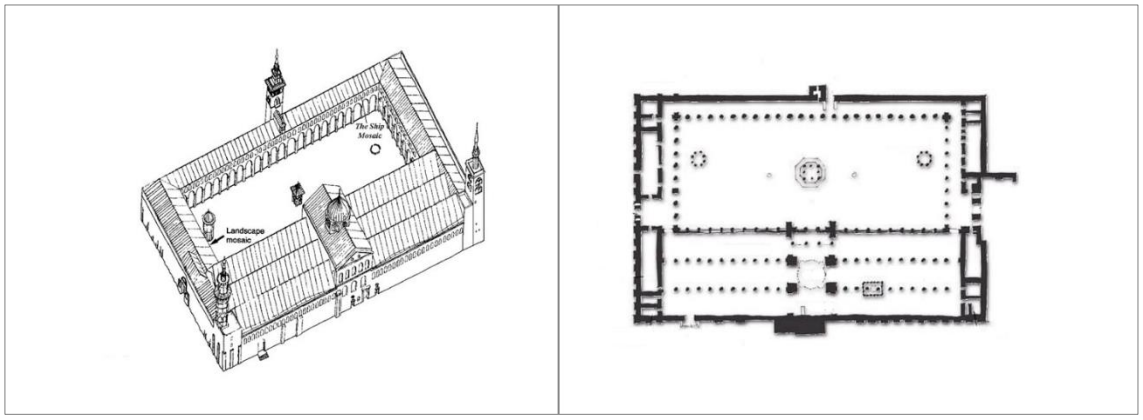
Aynı dönemde İslam uygarlığı ve kentleri incelendiğinde ise, Şam Ulu Cami ve Bağdat kent planı ele alınmıştır.

İslam uygarlığında anıtsal yapı olarak ise Şam Ulu Cami incelenmiştir. Hristiyan kilisesi olarak inşa edilen yapı, bir İslam devleti olan Emevi Devleti tarafından Şam'ın fethi sonrası el değiştirmesi ile 70 sene boyunca hem Hristiyan dinine hem İslam dinine aynı anda hizmet etmiş olması bakımından önemli bir konuma sahiptir (Creswell ve Allan 1958). Şekil 2.38'de Şam Ulu Cami'nin ortak kullanım planı gösterilmektedir.



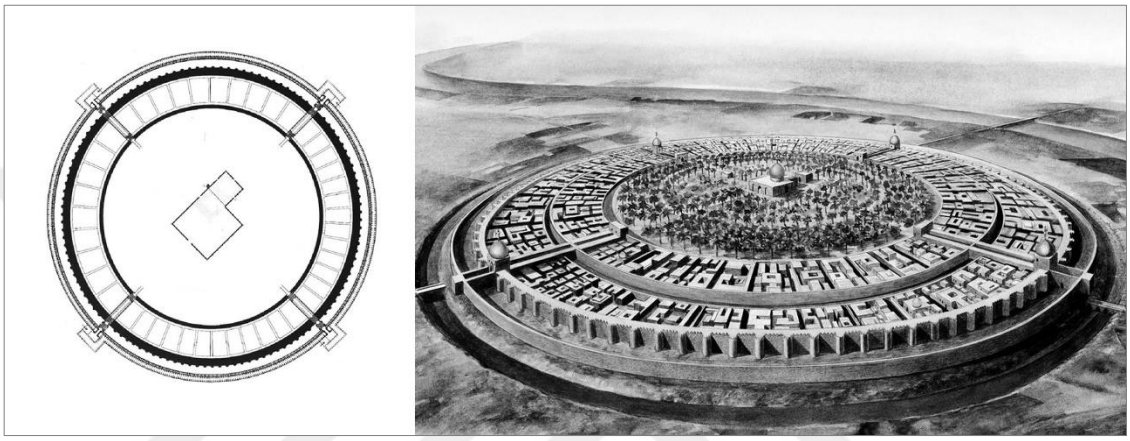
Şekil 2.38. Şam Ulu Cami ortak kullanım planı (Aykaç ve Doğanay 2018)

İki farklı din tarafından ortak kullanılan 70 sene sonrasında dikdörtgen biçimli kilise planından bütünüyle camiye dönüştürülmüş olan Şam Ulu Cami, bir ibadet mekânı ve revaklarla çevrelenmiş bir iç avludan meydana gelmektedir (Creswell ve Allan 1958). Avlu, ibadet mekânı ile kent dokusu arasında bir geçiş mekânı olarak görev alması bakımından ara mekâna örnek verilebilir. Aynı zamanda avlu, kalabalık ibadet zamanlarında mimari mekânın dışarıya uzamasını sağlayarak çok amaçlı bir işlev yüklenirken, bireylerin toplanma mekânı olması bakımından da kamusal mekân özellikleri de gösterir. Dolayısıyla, Şam Ulu Cami örneğinde mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekânın olumlu örneklerine rastlamak mümkündür. Şekil 2.39'da Şam Ulu Cami'nin İslam Dini tarafından kullanımını gösteren plan ve aksonometrik çizim gösterilmektedir.



Şekil 2.39. Şam Ulu Cami aksonometrik çizimi(solda) ve plani(sağda) (Friedman 2015)

İslam uygarlığı kent örneği olarak incelenen Bağdat kenti, Abbasi Devleti tarafından hilafet merkezi olarak 766 senesinde inşa edilmiştir Doğusunda Dicle, batısında Fırat nehri bulunan Bağdat kenti, idari ve askeri sebeplerin yanı sıra ticari sebeplerden dolayı da şu an bulunduğu konuma inşa edilmiştir. Doğusunda bulunan Dicle nehrinin kenarına kentin merkezinde cami ve yönetim birimi yer alan iç içe iki daireden oluşan bir kent planlamasına sahiptir (Çelik ve Yıldırım 2016). Kamusal mekân en dıştan içe doğru uzanan dört adet ana bağlantı rotası üzerinde ve cami ve yönetim birimlerinin konumlandığı kent merkezinde var olmaktadır. Şekil 2.40'ta Bağdat kent planı ve kentsel dokuyu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi gösterilmektedir.



Şekil 2.40. Bağdat kent planı ve kentsel dokuyu gösteren bir rekonstrüksiyon denemesi (Al Saaidy 2020)

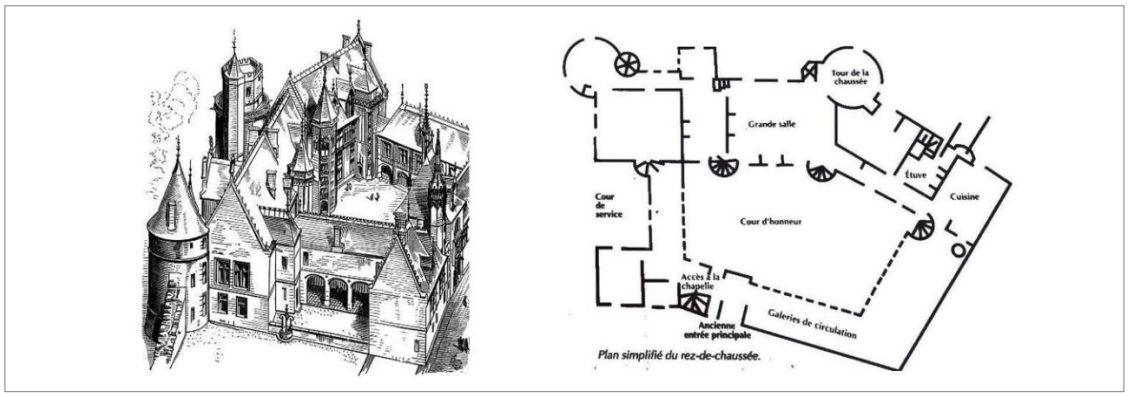
Gotik mimarlık, dini inanışın gücünün artması ile yapılarda da kentsel ölçekte yükselme eğilimi gösterir (Roth 2002). Erken Roma mimarisinde daha dengeli olan kesitteki kamusal yapı – özel yapı ilişkisi, geç Roma mimarisinde değişime uğramıştır.

Gotik mimarisi, kamusal yapılar özelinde kesitte yükselme eğilimindedir. Kamusal mekâna örnek olarak Notre Dame Katedrali ve çevresi örneği incelenmiştir. Plan şeması ise oldukça basittir. Çift yan nefli bazilika planı, basit bir dikdörtgenin yeniden yorumlanmasından meydana gelir. Mimari kurguda amaç hep daha yükseğe, daha aydınlığa ve daha fazla açıklığa erişmek olmuştur. Katedral; strüktürel sistemdeki rasyonelliğin ön plana çıktığı, çapraz tonozların ritmi ve uçan payandaların yapıyı tanımladığı ve daha yükseğe taşıdığı bir anlayışa sahiptir. Strüktürel çözümün getirdiği avantajlar sayesinde ışığın güçlü kullanımına ulaşılmış ve iç mekânda şeffaflaşma sağlanmıştır. Kuban (2019), mekânın ışıkla var olduğundan ve ışığın aydınlık yaşamın vazgeçilmez bir öğesi olduğu kadar sınırlanan boşluğun niteliklerini görmeye olanak vermesi bakımından da mekânın ayrılmaz bir parçası olduğunu ifade eder. Bu bağlamda, Notre Dame Katedrali'nde mimari mekânda nitelik arayışından bahsedilebilir. Şekil 2.41 Paris kenti ve Notre Dame Katedrali için yapılmış gravürü göstermektedir. Kamusal mekân bakımından durum incelendiğinde ise, katedralin batı bölümünde bırakılan açık alan kamusal mekân olarak nitelendirilebilir.



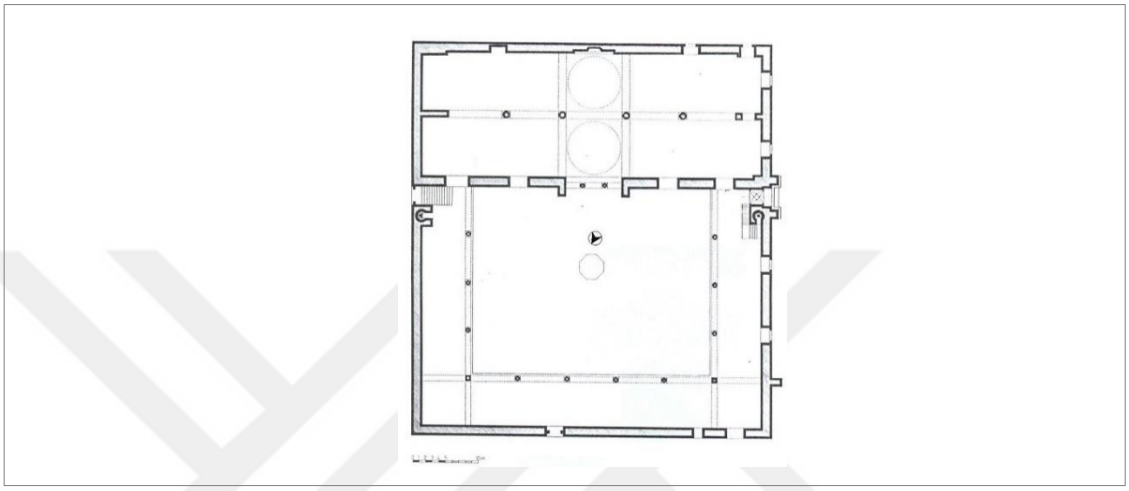
Şekil 2.41. Paris kenti ve Notre Dame Katedrali (Anonymous 23)

Gotik mimarisinde konut örneği olarak Jacques Coruer'in Fransa'da Borgues kentinde ailesi için yaptırdığı malikane incelenmiştir. Malikanenin üç boyutlu eskizi ve planı Şekil 2.42'deki gibidir. Zemin kat yerleşiminde ortak bir avlu etrafında konumlanan yemek odası ve mutfaklar, galeriler ve genel kullanımlı odalar bulunmaktadır. Üst kat ise, aile sakinlerinin özel hayatlarına ayrılmıştır. Yerleşim, ada çeperlerinde ortak bir avlu meydana getirecek biçimde sağlanmıştır (Roth 2002). İç avlu, ortak kullanımı ve sokaktan yapı içerisine kademeli geçişi sağlaması bakımından kamusal mekân ve ara mekân olarak nitelendirilebilir. Mimari mekânda ise yaşama alanları ve özel alanlar kesitte ayrışarak özel hayatın mahremiyeti sağlanmıştır.



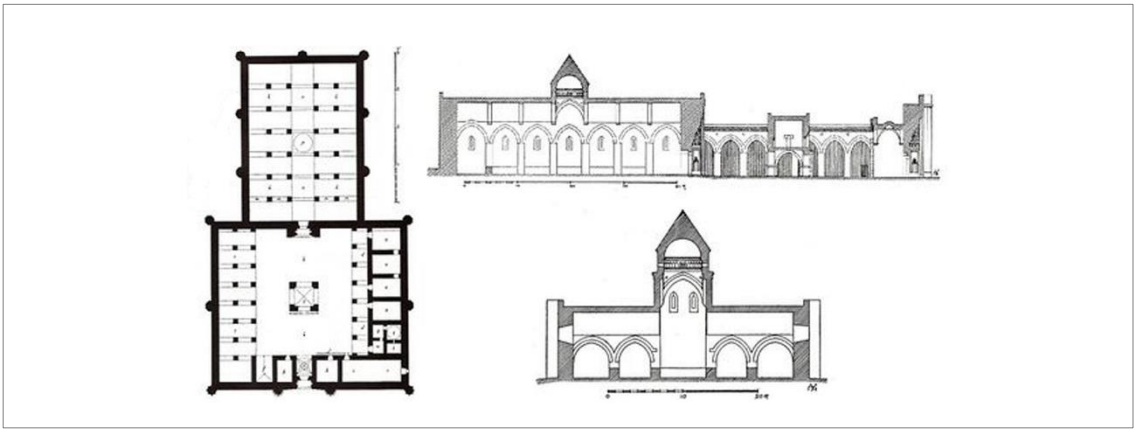
Şekil 2.42. Jacques Couer Malikanesi eskizi ve planı (Anonymous 24; Roth 2002)

Gotik döneme tarihsel olarak karşılık gelen Anadolu Türk Beylikleri döneminde İsa Bey Camii incelenmiştir. Şam Ulu Cami ile benzer plan şemasına sahip olan İsa Bey Camii, 1375 senesinde inşa edilmiştir (Keskin 2015). Cami, güneyinde ibadet mekânı ve kuzeyinde etrafı revaklarla çevrili bir iç avludan meydana gelmektedir. Avlu, Şam Ulu Cami'de olduğu gibi ara mekân ve kamusal mekân görevi üstlenmekle birlikte aynı zamanda mimari mekânı dışarıya doğru uzatan bir işleve sahiptir. Şekil 2.43'te İsa Bey Cami planı gösterilmektedir.



Şekil 2.43. İsa Bey Camii planı (Anonim 25)

Anadolu Selçuklu Devleti döneminde ise, dönemin en önemli yapı tiplerinden birisi olan kervansaray örneği olarak 1232-1236 seneleri arasında inşa edilen Kayseri Sultan Hanı incelenmiştir. Kervansaray, kervanların barındığı yer olarak tariflenebilir ve ticaretin gelişmesini sağlamak amacıyla 13. Yüzyılda Anadolu Selçuklu döneminde birçok kervansaray inşa edilmiştir. Kervansarayların temel işlevi, yolcuların her ihtiyacını karşılamaktır. Bu amaçla insan ve hayvanların barınma mekanları, depolar, mescitler, hamamlardan oluşmaktadır (Karpuz 2004). Şekil 2.44'te Kayseri Sultan Hanı planı, enine kesiti ve boyuna kesiti gösterilmektedir.

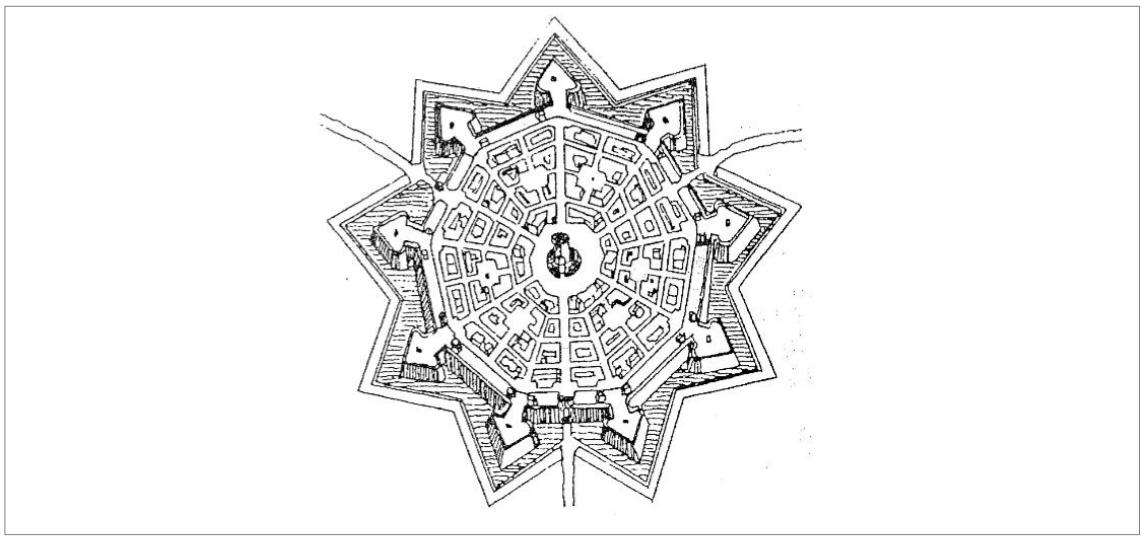


Şekil 2.44. Kayseri Sultan Hanı planı, enine kesit ve boyuna kesit (Anonim 26)

Kayseri Sultan Hanı, iki tarafı revaklarla çevrili servis alanı olarak hizmet eden bir avlu ve konaklama amaçlı büyük kapalı bir hacimden oluşmaktadır. Kuzeyden girilen avlu, doğuda arabalık ve ahır olarak kullanılan revaklı bir bölüm ve batıda ise hamam ile çevrelenmiştir ve merkezinde mescit vardır. Kapalı barınma mekânı ise; dış duvarlara yakın kısımda hayvanlar için, orta bölümde insanlar için ve iç dolaşım aksına bitişik bölümde ise ara hizmetler için ortak bir mekân olarak düzenlenmiştir. İnsanlar ve hayvanların barınma bölümleri kesitte 60-70 santimetre yükseklikle farklılaştırılmıştır (Eravşar 2017). Bu farklılaşma, mimari mekâna niteliksel katkı sunar. Aynı zamanda mimari mekânda ana dolaşım aksı da ortak kullanım sağlaması bakımından ara mekân olarak nitelendirilebilir. Bir diğer ara mekân ise, etrafındaki revaklı bölümlere hizmete den ve merkezinde mescit bulunan avludur.

Rönesans mimarisinde, kentsel ölçekte Palmanova kenti planı, Siena kent merkezi ve Floransa kent merkezi incelenmiştir. Rönesans dönemi, mekânı kentsel ve mimari ölçeklerde basit geometrik şekillerin modüler biçimde ve oranlı bir araya gelerek ‘ideal’in arayışında olduğu bir dönemdir.

Palmanova kenti planı, 1593 senesinde Vincenzo Scamozzi (1548-1616) tarafından tasarlanmıştır. Dışarıdan gelebilecek saldırılara karşı daha dirençli hale getirmek amacıyla tasarlanan ve Rönesans döneminin rasyonel geometrik formları, oran ve orantı ilkelerini kullanan kent planı, 9 köşeli yıldız formundadır. Yıldızın köşelerinden merkeze doğru yönelen ana akslar, güçlü vistalar meydana getirmekte ve geniş bir merkezi kamusal mekânda buluşmaktadır. Akslar arasında da kurallı kentsel boşluklar bırakılarak ikincil kamusal mekanlar oluşturulmuştur. Her bir aksın arasında kalan alanlar adaları meydana getirir ve iç avlulu adalar kamusal iç avlular meydana getirir (Benovolo 1980). Bu bağlamda Palmanova kenti planı; kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân ilişkilerinin güçlü kurulduğu bir örnek olarak gösterilebilir. Palmanova kent kuş bakışı görseli Şekil 2.45’te gösterilmiştir.



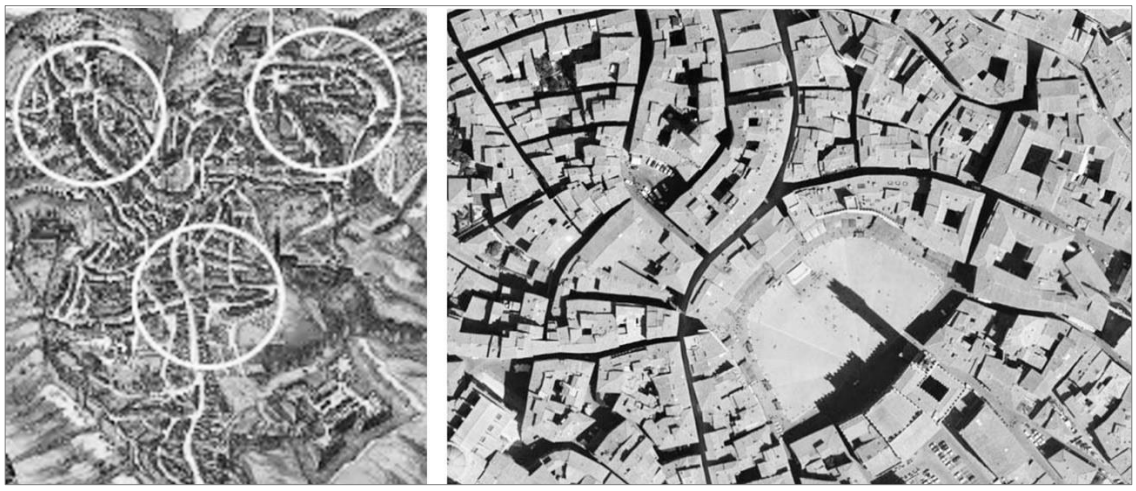
Şekil 2.45. Palmanova kenti kuş bakışı görseli (Lynch 1989)

Salt geometrik formların meydana getirdiği dik aksların oluşumuna bir diğer örnek Floransa kent merkezidir. Floransa kent merkezi, çevreden gelen farklı açılardaki aksları net geometrik formlara dönüştürür ve dik açılı sokaklar meydana gelir. Dik açılı sokaklar bir araya gelerek kamusal mekanlar olan meydanları oluşturur (Kostof 1991). Şekil 2.46'da Floransa kent merkezi kent planı gösterilmektedir.



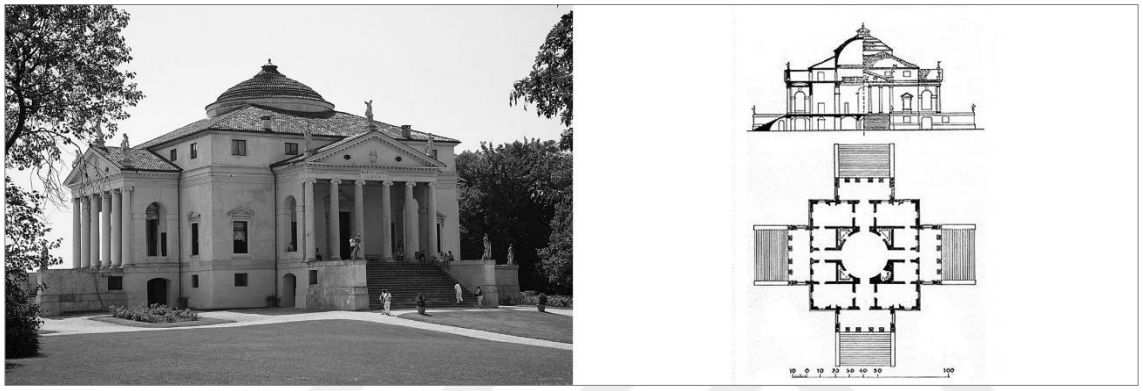
Şekil 2.46. Floransa kent merkezi planı (Haverfield 2019)

Rönesans döneminin hâkim olduğu İtalya'da bulunan Toskana kentlerinden Siena kenti kentsel planlama bakımından önemli bir konuma sahiptir. Siena kenti, üç tepe üzerinde konumlanmaktadır ve kent planı da bu doğrultuda topografyaya uyumlu bir şekilde gelişmiştir. Ana sokaklar, üç tepeyi birbirine y formu oluşturacak biçimde bağlar ve birleşim yeri ana kamusal mekân olan Piazza del Campo'yu oluşturur (Nevola 2010). Yoğun kent dokusunun içerisindeki kentsel boşluk, kent planının şekillendiği dönemde ve günümüzde çok amaçlı bir ortak mekân olarak kullanılmaktadır. Şekil 2.47'de Siena kenti planı ve Piazza del Campo kuş bakışı görseli gösterilmektedir.



Şekil 2.47. Siena kent planı (solda) ve Piazza del Campo kuş bakışı görseli (sağda) (Anoymous 25, Casanovas ve Blanch 2017)

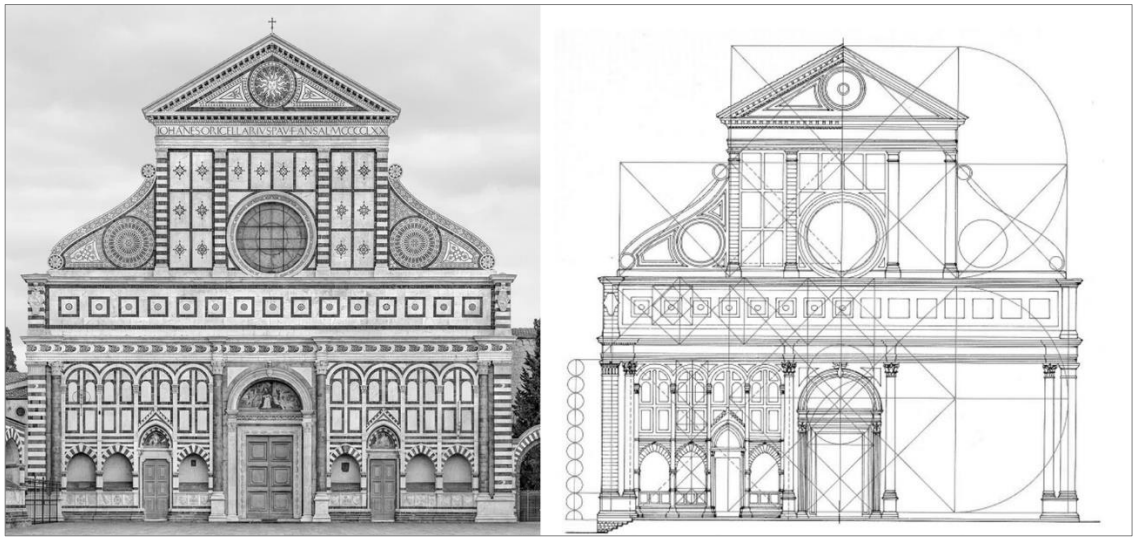
Rönesans mimarisinde, konut örneği olarak Vicenza kentinde Andrea Palladio (1508-1580) tarafından tasarlanmış Villa Capra örneği incelenmiştir. Şekil 2.48'de görseli, planı ve kesiti görülen ve simetrik bir plan kurgusuna sahip olan Villa Capra'da mimari mekân, dört cepheden kubbe ile kesitte tamamlanan iç hacimsel boşluğa dört cepheden girişin tanımlandığı ara mekanlarla çevrelenmiştir. Kare forma sahip olan plan kurgusu, dört cepheye uzayan iç hacimsel boşluk ile manzara ile görsel bağlantı kurmayı amaçlar (Roth 2002). Kent merkezine uzak konumu ve çevrede yapılaşma olmaması sebepleriyle kamusal mekândan bahsedilemezken; rasyonel bir biçime sahip olan Villa Capra'nın Rönesans döneminin düzenine sahip olmakla birlikte, ara mekân ve mimari mekân bütünlüğü ve sürekliliğine sahip olduğu söylenebilir.



Şekil 2.48. Villa Capra görseli, planı ve kesiti (Anonymous 26; Anonymous 27)

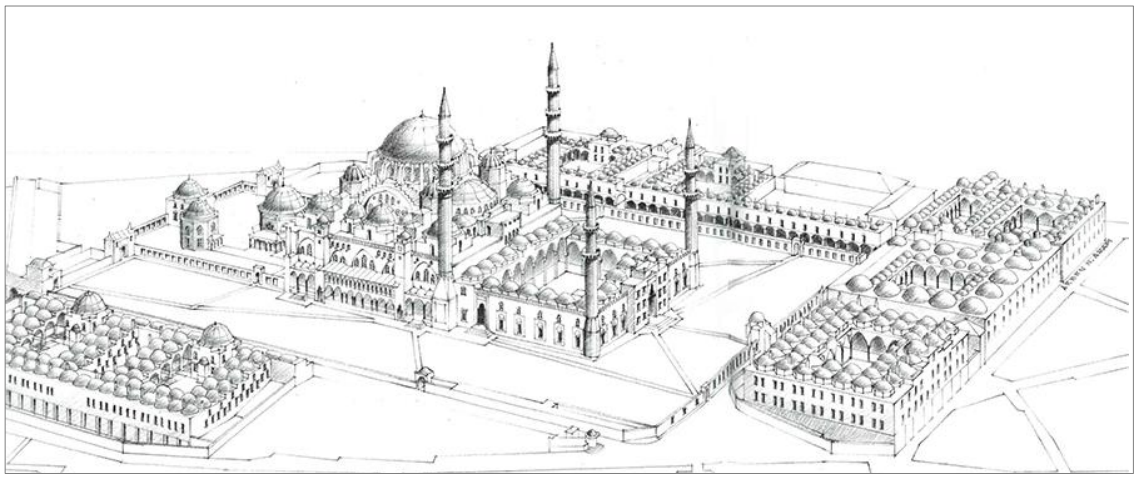
Rönesans döneminde mekansal niteliğe dair önemli bir otorite kazanan Leon Battista Alberti (1404-1472)'nin mimari çalışmaları ve 1443-1452 yılları arasında kaleme aldığı ve on ciltten oluşan 'De Re Aedificatoria' isimli eseri önemli bir yere sahiptir. Alberti, eserinde güzellik tanımını kendi içinde bitmiş bir bütün olarak tanımlar ve ondan bir öğesini çıkartılamayacağından ya da ona yeni bir öğe eklenemeyeceğinden bahseder (Alberti 1992). Rönesans mimarisinin denge, hiyerarşi ve parça-bütün ilişkisini anlatan bu ideal, mimari tasarımda mekânsal nitelik arayışı için başlıca tarihsel referanslardan biri olarak kabul edilebilir.

Alberti mimari idealini yazılı olduğu kadar uygulamalarında da ifade eder. Roth (2002)'un oran-orantı ilişkilerine dayalı matematiksel bir bilim olarak tanımladığı Rönesans mimarisinin olumlu örneklerine Alberti tarafından tasarlanmış kilise yapılarında cephe ve iç mekanlarda rastlamak mümkündür. Bu bağlamda İtalya'nın Floransa kentinde bulunan Santa Maria Novella Kilisesi örnek olarak verilebilir. Her biri girişin iki tarafında ve bir diğeri de yukarıda üçgen bir alınlıkla taçlandırılmış üç adet eşit büyüklükte dörtgen şeklinde bir cephe tasarlanmıştır. Kilisenin cephe tasarımında oran, geometri ve rasyonel düzen unsurları kullanılmıştır. Şekil 2.49'da Alberti tarafından cephe tasarımı yapılan Santa Maria Novella Kilisesi cephe görseli ve geometrik analizi gösterilmektedir.



Şekil 2.49. Santa Maria Novella Kilisesi cephe görseli (solda) ve geometrik analizi (sağda) (Anonim 27)

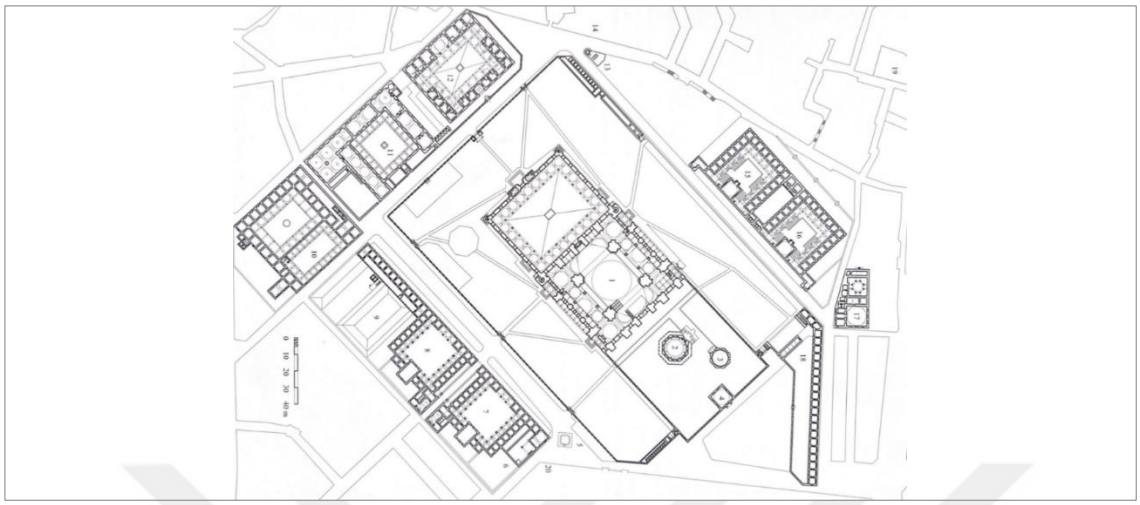
Rönesans dönemine paralel olarak, ülkemizde kentsel ölçekteki gelişmelerden Süleymaniye Külliyesi, klasik Osmanlı dönemini temsil eden bir yapı kompleksi olarak incelenmiştir. Külliye; dört medrese, tıp medresesi, imarethane, kervansaray, hamam, çarşı ve camiden meydana gelmektedir. Tasarımda yapıyı insan ölçeğine indirgeme düşüncesi önemli rol oynamaktadır (Necipoğlu 2005). Süleymaniye Camii ise, mekânsal nitelik bakımından hiyerarşi, parça-bütün ilişkisi, denge vb. gibi Rönesans ilkelerine sahiptir. Ancak, bu ilkeler mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekanların her birinde Süleymaniye Camii'nde gözlemlenebilir (Necipoğlu-Kafadar 1985). Şekil 2.50'de Süleymaniye Camii ve Külliyesi'nin eskizi gösterilmiştir.



Şekil 2.50. Süleymaniye Camii ve Külliyesi eskizi (Necipoglu 2005)

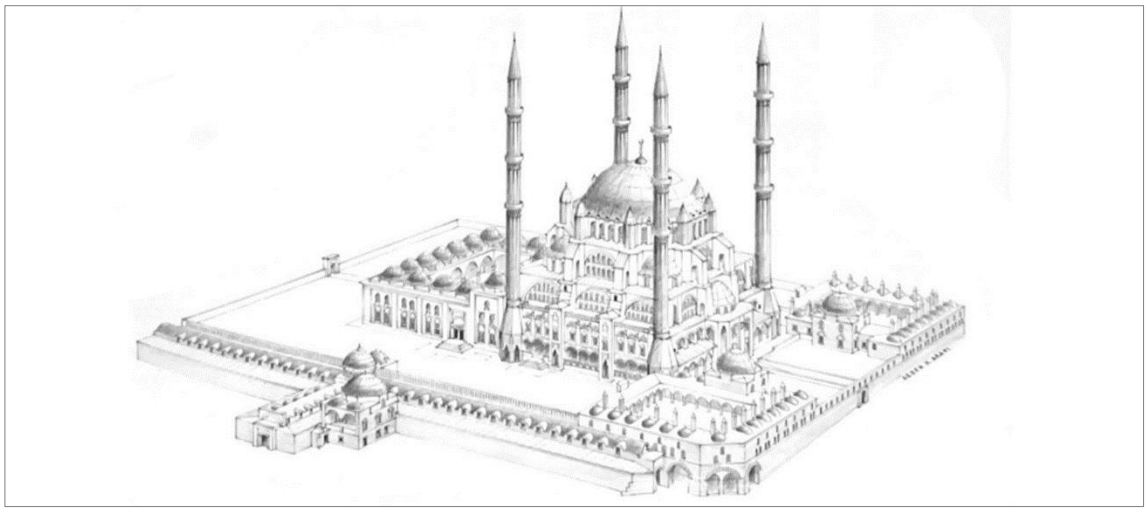
Rönesans döneminin karakteristik özelliği olan oran ve orantı, Süleymaniye Külliyesi'nde de proporsiyon sistemi ile kubbeden başlayarak yapı öğelerini insan ölçeğine indirgemesi ile sağlanır. Kent ile bağlantı mekânı olarak görev gören çok amaçlı

iç avluları sayesinde; kamusal mekân, mimari mekân ve ara mekân ilişkisinin güçlü kurulduğu Şekil 2.51'deki planda gözlemlenmektedir.



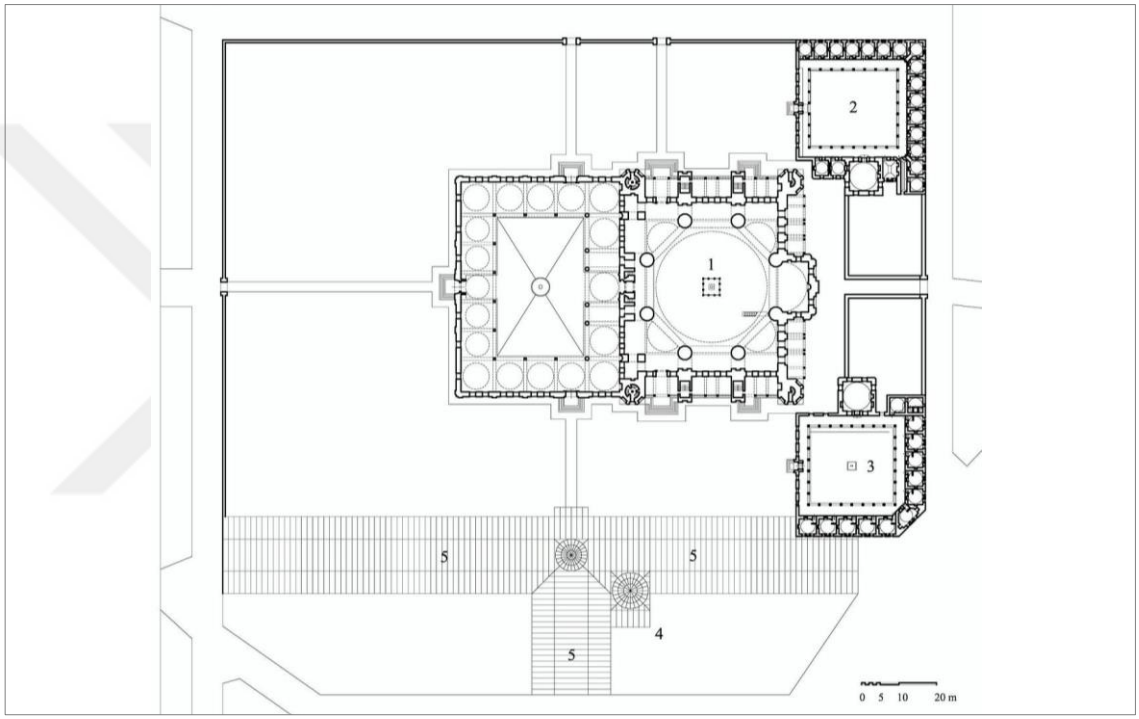
Şekil 2.51. Süleymaniye Camii ve Külliyesi planı (Necipoglu 2005)

Mimar Sinan'ın eserleri, tarihsel gelişim süreci içerisinde sürekli mekânsal bir gelişime sahiptir. Eserler, Süleymaniye Camii'nde olduğu gibi bölümlere ayrılmış hacim kurgusundan tek ve büyük bir hacme evrilir ve sonlanır. Tek ve büyük bir hacme örnek olarak Selimiye Camii ve Külliyesi incelenmiştir. Selimiye Camii, 1575 yılında Edirne'de yüksek bir tepenin üzerinde ve merkezi konumda inşa edilmiştir. Cami, geniş bir hacim ve onu üstten örten ana bir kubbeden meydana gelir. Kubbenin yükünü alacak kemer sayısı artırılmış olup sekizgen plan şemasına sahiptir. Strüktürel tasarımın bu anlayışla yorumlanmasının bir sonucu olarak mimari mekânda görüş açıları Mimar Sinan'ın önceki mimari eserlerine kıyasla genişlemiş ve mekânın tamamının tek bir hacim olarak algılanması ve ışık seviyesinin artması sağlanmıştır (Necipoğlu 1996). Şekil 2.52'de Selimiye Camii ve Külliyesi'nin eskizi gösterilmektedir.



Şekil 2.52. Selimiye Camii ve Külliyesi eskizi (Necipoglu 2005)

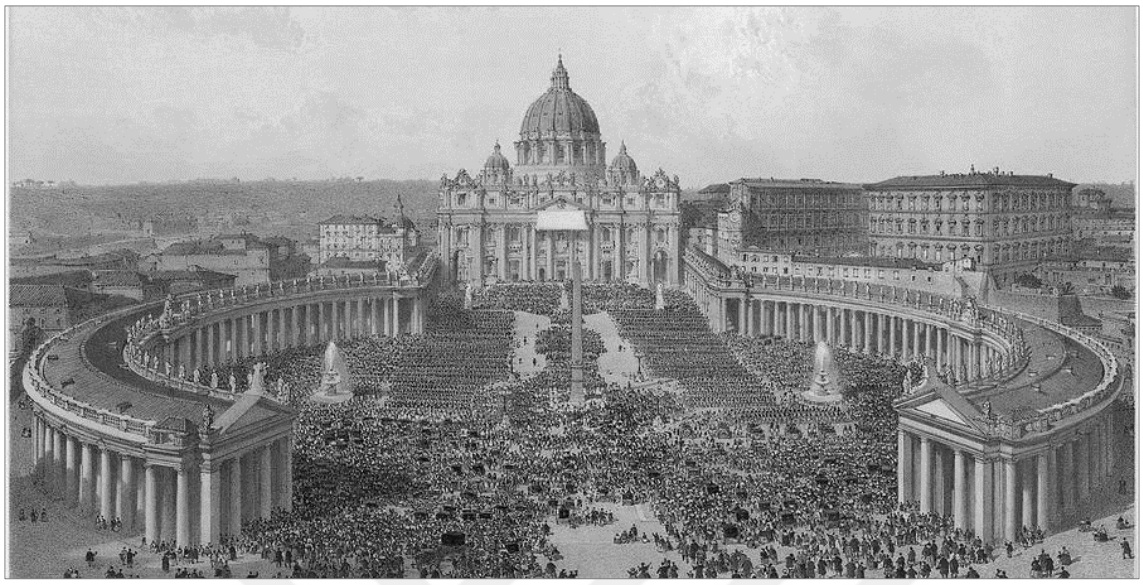
Selimiye Camii ve Külliyesi; cami, medreseler, mektep ve arastadan meydana gelen bir komplekstir (Necipoğlu 1996). Süleymaniye Camii ve Külliyesi'nde olduğu gibi proporsiyon sistemi ile kubbeden başlayarak yapı öğelerini insan ölçeğine indirger. Caminin etrafını saran avlu, açık mekân olarak genişleyerek aynı zamanda medreseleri ve arasta olarak tanımlanan çarşı yapılarını da birbirine bağlayarak kamusal mekân kullanımını güçlendirir ve kent ile kademeli bir bağlantı sağlar. Mimari mekân olarak tariflenebilecek olan cami, gerekli durumlarda uzayarak avlu ve açık alana genişleyebilir. Bu sayede mimari mekân ile ara mekân arasında güçlü bir ilişki kurulur. Kamusal mekân, mimari mekân ve ara mekânların güçlü ilişkileri Şekil 2.53'teki planda gözlemlenmektedir.



Şekil 2.53. Selimiye Camii ve Külliyesi planı (Necipoglu 2005)

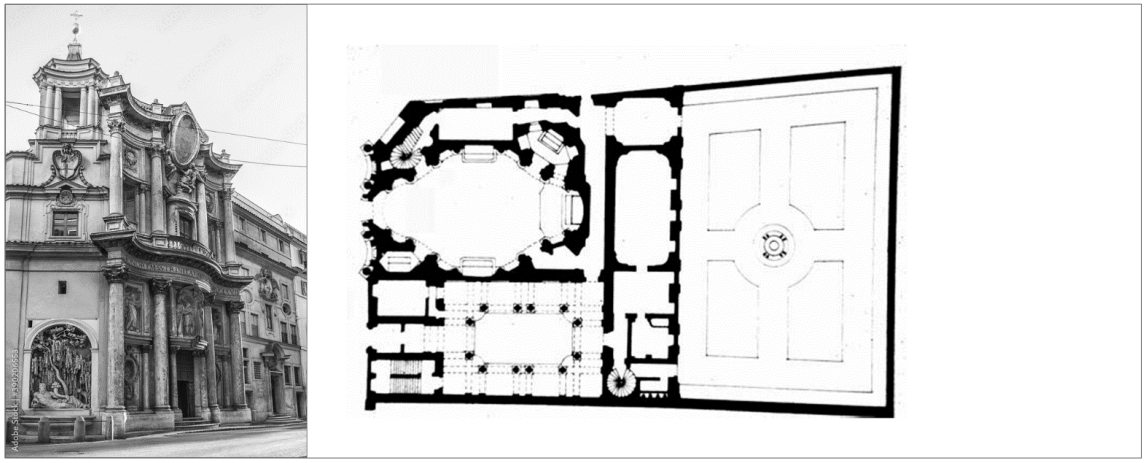
Barok ve Rokoko döneminde kentsel ölçekte Vatikan – St. Paul Katedrali ve kentsel meydanı incelenmiştir. Bazilika planlı kilisenin ilk tasarımı Rönesans sanatçılarından Donato Bramante (1444-1514) yapmıştır ve kilisenin inşasına 18 Nisan 1506'da başlanmış ve aralarında Michelangelo, Raphael, Donato Bramante, Gian Lorenzo Bernini, Carlo Fontana gibi isimlerin de olduğu birçok mimarın eşliğinde 1626 senesinde tamamlanmıştır. Kilise, haç şeklindedir ve uzun bir nefe sahiptir. Haç kollarının bileştiği merkezi alan, büyük bir kubbe tarafından örtülmektedir. Tasarımın son hali Michelangelo tarafından verilen kilise cephesi Carlo Maderno (1556-1629) tarafından uzatılmıştır. Daha sonra, Gian Lorenzo Bernini (1598-1680) tarafından bazilikanın doğusundaki Aziz Petrus Meydanı tasarlanmıştır (Murray 1966; Hibbart 1990). Barok etkiler taşıyan meydan, Bernini'nin çözümü ile bazilika cephesine bitişik eliptik bir form sergileyen ve

dışarı doğru daralan bir avlu tanımlar ve güçlü bir kamusal mekâna dönüşür. Şekil 2.54 Vatikan – St. Paul Katedrali ve kentsel meydanını gösterir.



Şekil 2.54. Vatikan – St. Paul Katedrali ve kentsel meydanı (Anonim 28)

Barok ve Rokoko döneminde mimari ölçekte yapı örneği olarak Francesco Borromini(1599-1667) tarafından tasarlanmış San Carlo Alla Quattro Fontane Kilisesi incelenmiştir. Kilise tasarımında mekân Rönesans döneminin plastik ve volümetrik deneyimini kullanırken kurallı, simetrik ve salt geometrik formlardan arınır ve özgürleşir. Geometrik öğe olarak boşlukların açıkça bölünmesini dışlar, komşu biçimlerle temas ettiğinde gerçekliğini yitiren karmaşık biçimlerin düşey ya da yatay yorumlanmasını zorunlu kılar (Zevi 2021). Böylece mimari mekân, içbükey ve dışbükey yüzeylerin birleşiminden oluşan akışkan bir hal alır. Şekil 2.55'te San Carlo Alla Quattro Fontane Kilisesi'nin görseli ve planı gösterilmektedir.



Şekil 2.55. San Carlo Alla Quattro Fontane Kilisesi'nin görseli (solda) ve planı (sağda) (Anonymous 28)

Sanayi Devrimi ile yaşanan kentsel ilk gelişmelerden Paris'te Georges-Eugéne Haussmann tarafından oluşturulan kent planlaması incelenmiştir. Hausmann, 1850 senesine Luois Napoléon (1808-1873) tarafından başlatılan proje kapsamında, şehrin geniş dolaşım aksları ile trafik sorunlarına çözüm bulmak, su tedarik sorunlarını çözmek ve Paris'te karşılaşılan işçi sınıfı ayaklanmalarına çözüm bulmak amaçlanmıştır. Bu hedefler doğrultusunda büyük yıkımlar sonucu şekil 2.56'daki gibi yeni ve büyük caddelerin sağlandığı ve büyük meydanların kendisine yer bulduğu yeni planlı bir kent elde edilmiştir.

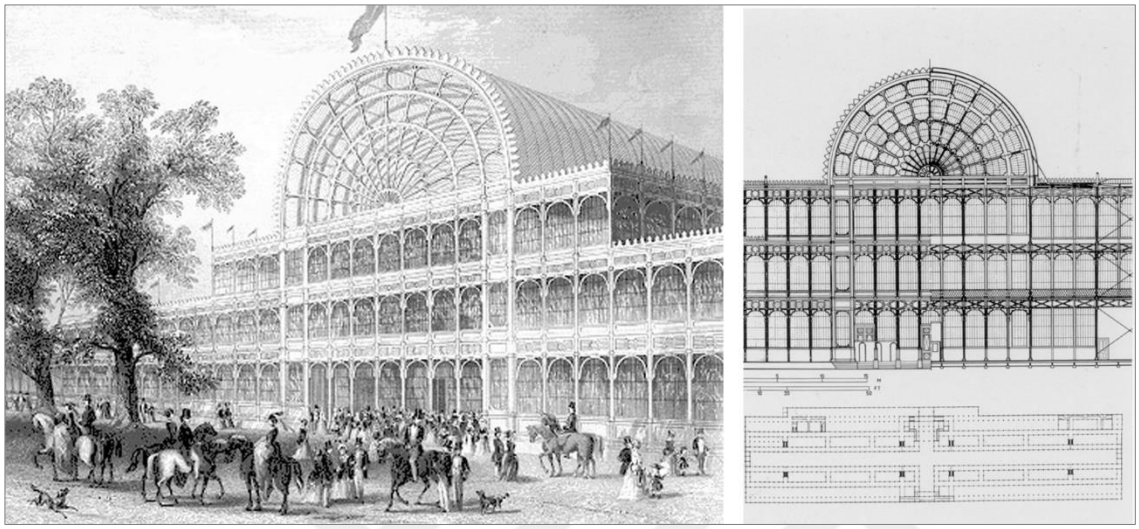


Şekil 2.56. Paris Hausmann kent planı (Anonymous 29)

Bu dönemde benzer sebeplerle yapılan düzenlemelere Brüksel'de Ansprach Planlaması (1867-1871), Viyana'da surların yıkılması ile açılan alanda yapılan Ringstrasse (1857'den başlayarak), Barselona ve Floransa'nın yeniden imarı (1859'dan başlayarak) gibi örnekler verilebilir. Kentsel ölçekte birçok tarihi binanın yıkımına sebep olan planlama kararları ile kamusal mekanların artışı sağlamıştır (Merriman 2014; Bertino ve ark. 2019).

Sanayi Devrimi sonrası meydana gelen teknolojik gelişmeler, birçok sektörde olduğu gibi yapı sektöründe de büyük gelişmelere sebep olmuştur. Bu gelişmeler yapı sektörü özelinde 1851 senesinde 1. Dünya Sergisi adı altında sergi düzenlenmiş olup

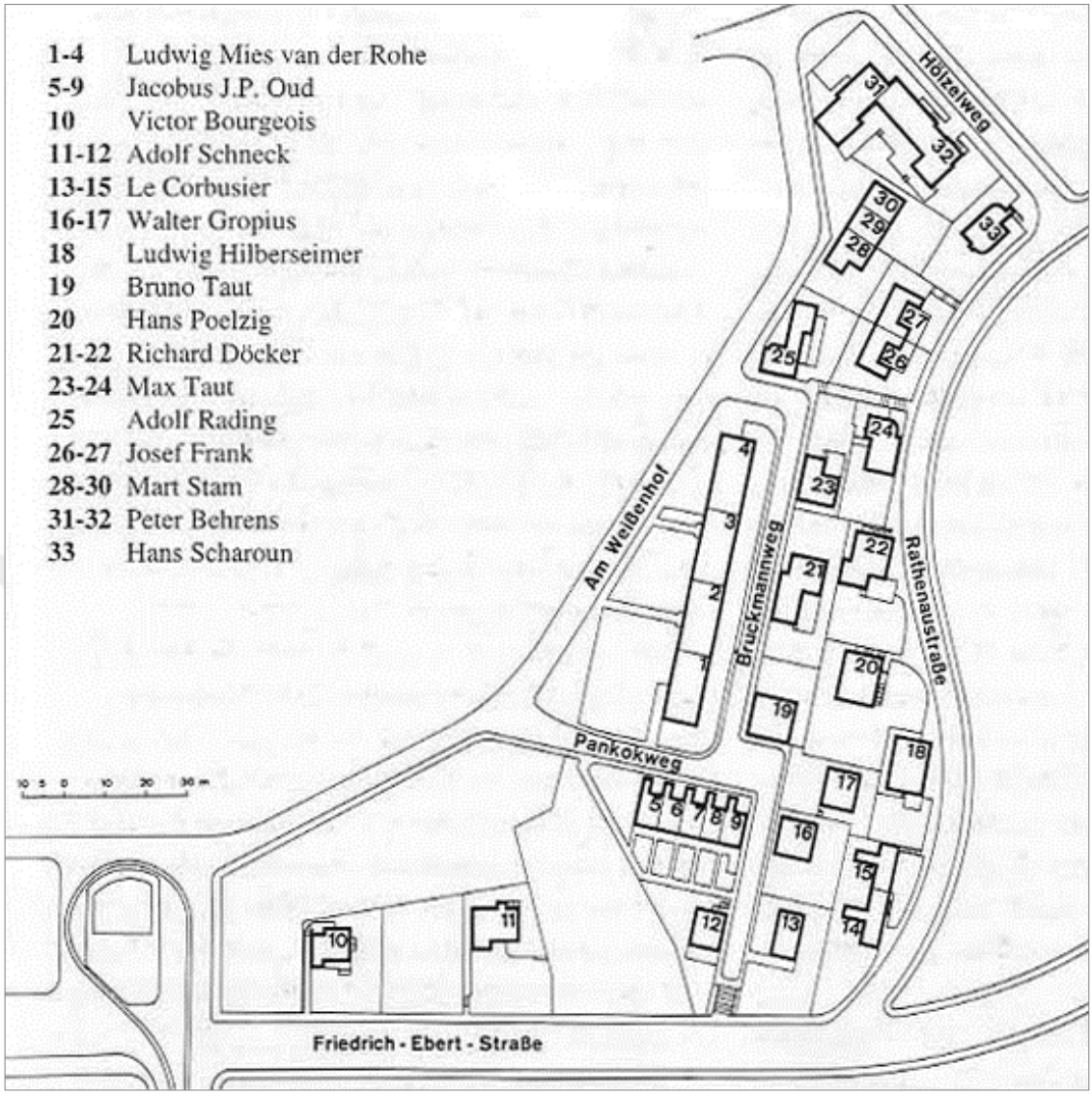
Londra'da bulunan Hyde Park'ta dönemin yeni yapı elemanlarının mimarlık disiplinindeki kullanımlarının sergilenmesi için Kristal Saray inşa edilmiştir. Şekil 2.57'de görseli ve planı gösterilen Kristal Saray, Sanayi Devrimi'nin ardından dökme ve dövme demirin yapı sektöründe kullanılmaya başlanmasının ilk örneklerinden biridir (Roth 2002).



Şekil 2.57. Kristal Sarayı görseli (solda) ve planı (sağda) (Anonim 29; Anonim 30)

Sanayi devrimi sonrası ortaya çıkan modernizm döneminde, modern mekân olarak tariflenen mekân serbest mekandır. Toplumsal koşullar, mimarlıktan anıtsal yapılar yerine orta boy aileler için evler ile işçi ve köylüler için konutlar beklemektedir. Çelik ve donatılı beton tekniği, direnç sağlayacak öğelerin ince bir iskelette yoğunlaştırılmasını sağlar. İç mekân ile dış mekân arasındaki ilişki kuvvetlenir, serbest ve esnek plana geçilmiştir. Teknik gelişmelerle de avantaj sağlayan serbest plan, sınırsız olanaklar sağlar. Modern mekân, Rönesans mimarisinin mekânsal ölçü sistemini benimser. Tarihsel süreç boyunca edinilen birçok mekânsal tecrübe, toplumun ve kolektif gereksinimlerin modern teknoloji çerçevesinde, yalınlığı tercih eden bir yaklaşımla yeniden yorumlanır (Zevi 2021).

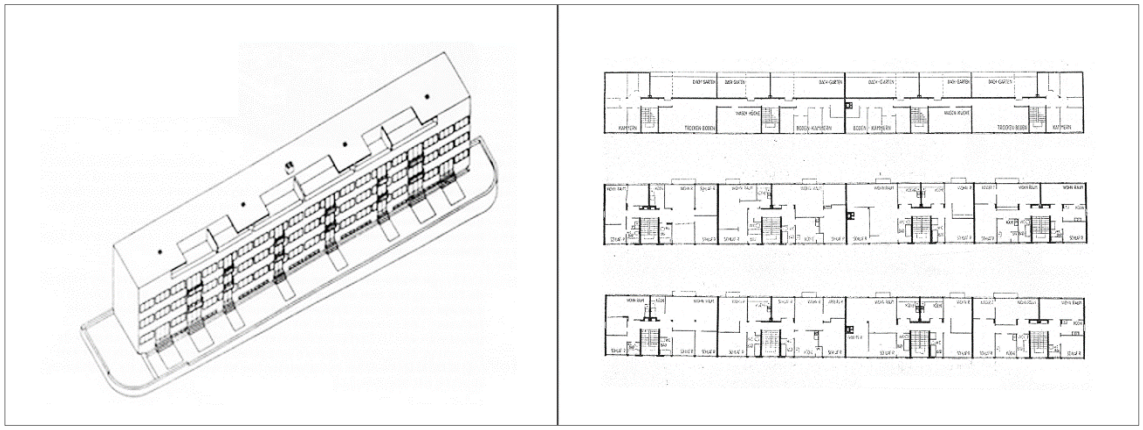
Modern mimarlığı tanıtmak amacı ile Almanya Federal Cumhuriyeti sınırları içerisinde kalan Stuttgart kentinde 1927 senesinde 'Weissenhofsiedlung' konut sergisi düzenlenmiştir. Sergi, Ludwig Mies van der Rohe önderliğinde 17 mimar tarafından modern, sağlıklı, uygun fiyatlı ve işlevsel yaşam için 33 farklı konut tasarlanması ve uygulanması ile gerçekleşmiştir. Modern mimarlığın konut dokusu üzerine olumlu bir örneği olan bu sergide her mimar, kendilerine verilen alanda müstakil, apartman ve sıra ev gibi farklı konut tiplerini modern mimarlık anlayışı ile gerçekleştirmişlerdir (Curtis 1996). Şekil 2.58'de 'Weissenhofsiedlung' yerleşim planı mimarlar ve bina numaraları ile gösterilmektedir.



Şekil 2.58. 'Weissenhofsiedlung' yerleşim planı (Anonymous 30)

Yenilikçi fikirler, dönemin önde gelen mimarları tarafından hayata geçirilmiştir. Konutlar; sağlıklı, esnek ve ferah yaşam alanları sunmak temel amacıyla ekonomik, standart ve farklı kombinasyonlarla birleştirilebilir yapı elemanlarıyla inşa edilmiştir. Farklı kombinasyonların gerçekleştiği örneklerden biri Ludwig Mies van der Rohe tarafından tasarlanmış 1-4 numaralı konut örneğidir.

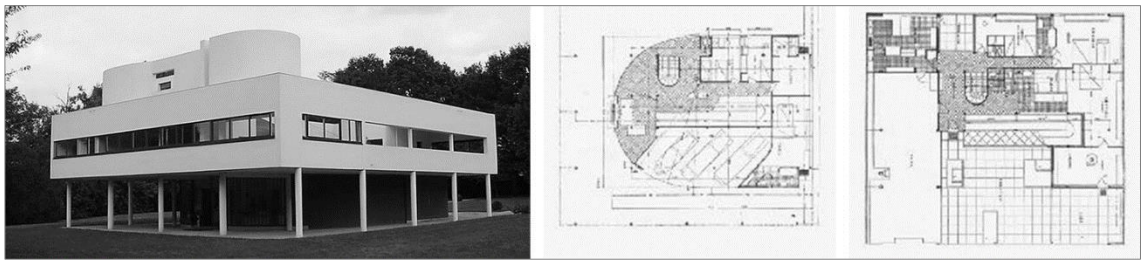
Mies ven der Rohe, kat planında sadece banyo, tuvalet ve mutfak hacimlerini sabit konumlandırmış, konut birimindeki diğer hacimleri ise hafif malzeme ile bölerek kullanıcının tercihine bırakmıştır. Bu sayede kat planlarında kullanıcı odaklı serbest plan anlayışı sağlanmıştır (Tegethof 1985). Şekil 2.59'da 'Weissenhofsiedlung' 1-4 numaralı konut örneği üç boyutlu aksonometrik çizimi ve plan seçenekleri gösterilmiştir. Serbest plan anlayışı ile konut birimlerinin kullanıcı odaklı değişebilir olması, mimari mekâna esneklik kazandırmış ve ara mekanların oluşumuna olanak tanımıştır.



Şekil 2.59. 'Weissenhofsiedlung' 1-4 numaralı konut örneği üç boyutlu aksonometrik çizimi ve plan seçenekleri (Anonim 31, Mezzadri ve Comas 2008)

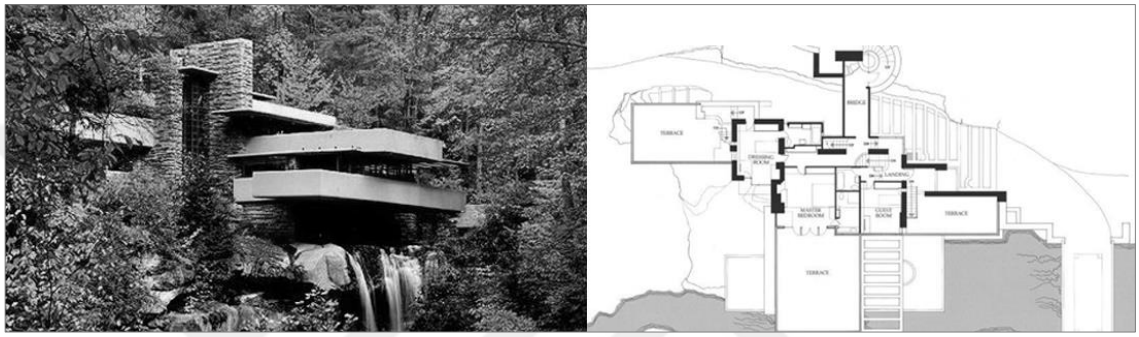
Modern mimarlık, mekân konusunda organik hareket ve işlevselcilik olmak üzere iki büyük akımla var olmuştur. İşlevselcilik, Avrupa'da formüle edilen bir akımdır ve akımın başında Fransız mimar Le Corbusier bulunur. 'İçinde yaşanacak makine' anlayışı hakimdir. Organik hareket ise, Frank Lloyd Wright'ın savunduğu akımdır. Mekânın içinde yaşayan insanların organik yaşamını temsil edebilen güzel mekanlar yaratma iradesidir. İnsanın bir itibarı olduğunu, mimarlık sorunun nitel bir sorun olduğunu savunur (Zevi 2021).

Modernizm mimarisi örneği olarak ilk olarak Le Corbusier tarafından tasarlanan Villa Savoye incelenmiştir. Izgara biçimli bir strüktürle, düzenli ritme sahip ayaklarla taşınan bir kare ile işe başlanmıştır. Rasyonel ve geometrik bir formülden yola çıkar ve mekânı açıklıklarla sahip dört duvarın içine kapatır. Mekânın sınırlandırılması işleminden sonra serbest plan düşüncesi gelişir. İkinci katta teras uzayarak, tamamen açılabilen bir cam bölme sayesinde iç mekanla dış mekân bütünleşir (Zevi 2021). Zemin katta özellikle kolonlar üzerinde yükselen birini katın altında kalan alanların tümü zemin kattaki kapalı hacimle güçlü ilişkiler kurar ve ara mekân olarak tanımlanabilir. İkinci katta da benzer durum terasın uzaması da bu duruma iyi bir örnek teşkil eder. Mimari mekânı ise kapalı hacimler oluşturur ve ara mekân ile güçlü ilişkiler kurar. Şekil 2.60'ta Villa Savoye'un görseli, zemin kat planı ve birinci kat planı gösterilmektedir.



Şekil 2.60. Villa Savoye görseli (solda), zemin kat planı (ortada) ve birinci kat planı (sağda) (Anonim 32)

Modernizm mimarisi konut örneği olarak incelenen diğer bir mimari ürün ise Amerikalı mimar Frank Lloyd Wright'ın tasarladığı Şelale Evi'dir. Kesintisiz mekân anlayışı, bir merkezden yayılmaya yönelim gösterir. Mekânsal bakımdan insanın gözüne çarpmak yerine, insanın yaşamındaki eylemi dile getirmeyi amaçlar (Zevi 2021). Şekil 2.61'de Şelale Evi'nin görseli ve birinci kat planı gösterilmektedir. Serbest plan anlayışı, bir ana çekirdek etrafında her yöne boşluklar yaratan, mekânsal sınırların kaybolduğu bir anlayıştır. Mimari mekân ile ara mekân iç içe geçer ve belirsizleşir. Hacimler işlevlerine göre genişleyerek yapının genel kompozisyonunu oluşturur. Yapı, peyzajı ile güçlü ilişkiler kurarak doğaya rağmen değil, doğa ile bütünleşerek 'organik hareket' ile var olur, mimarlık nitel bir değerlendirme kazanır.



Şekil 2.61. Şelale Evi görseli ve birinci kat planı (Anonim 33)

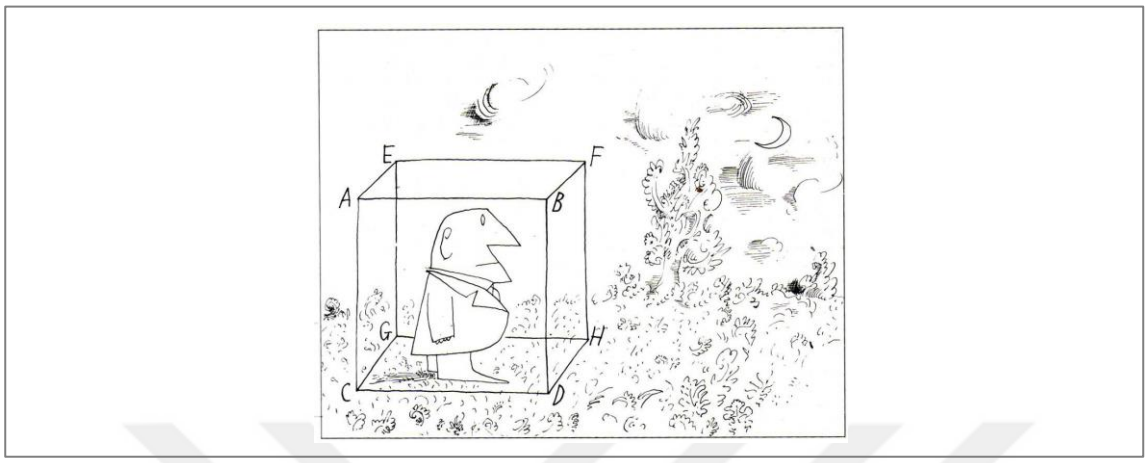
Yukarıdaki paragraflarda, mekânsal nitelik tarihsel perspektifte neolitik çağdan modern mimarlığa kadar çoğunlukla kent dokusu ve konut örnekleri üzerinden incelenmiştir. Tarihsel perspektifte yapılan kısa mekânsal inceleme, mekânın nitel özelliklerinin kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân üzerinden değerlendirilebileceğini göstermektedir.

2.3.2.2. Mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller

Mimarlık, bireyi sürekli etkisi altına alan, onun eylemlerine yön veren ve ruhsal durumunu belirleyen bir yapıya sahiptir. Sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir sığınak değil, tarihsel ve kültürel izlerin bütünüdür. Özgün kimliği sayesinde, mimarlık bireyi de kapsayan üç boyutlu bir mekânda ortaya çıkar (Zevi 2021). Mimarlığı tanımlamak için önce mekân kavramını tanımlamak gerekir (Lefebvre 2014). Mekânsal nitelik bakımından yapılmış ve yapılacak kapsamlı yazımlar, mimarlık disiplinini ve dolayısıyla mekânı anlamaya ve analiz etmeye yönelik potansiyeller barındırmaktadır.

Çevre ile düşünüldüğünde yapı, tek başına olduğundan daha büyük bir anlam kazanır; sadece birkaç kişiye hizmet eden veya belirli bir işlev için meydana gelmiş bir nesne değil, aynı zamanda büyük bir bütünün parçası olarak görülür. İnsan, yapı ve çevre arasında sürekli bir etkileşim bulunur. Dolayısıyla mimarlık, zorunlu olarak daha geniş ilişkiler çerçevesi içinde değerlendirilmelidir. Yapı ise, evrensel boşluk içerisinde bireyi içinde barındıran ve onu evrensel boşluktan ayıran tanımlı bir başka boşluktur. Böylece,

yaşanılan yapı birey için bir kabuk ise, onu çeviren daha geniş çevre ise ikinci bir kabuk olarak adlandırılabilir ve ikinci kabuk fiziksel çevreden meydana gelmektedir (Kuban 2010). Şekil 2.62'de bu durum ifade edilmeye çalışılmıştır.



Şekil 2.62. İnsan, birinci kabuk ve ikinci kabuk ilişkisi (Steinberg 1960)

Mekânsal nitelik, insanı çevreleyen birinci kabukla onun ilişkileri, birinci kabukla ikinci kabuk arasındaki ilişkileri ve ikinci kabukla insan ilişkileri üzerinden okunabilir. Bu tanımlamalar sırasıyla mimari mekân, ara mekân ve kentsel mekân olarak veya özel mekân, ara mekân ve kamusal mekân olarak tanımlanabilir. Mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekân; bir bütünün parçaları olmaları bakımından birbirleriyle güçlü ilişkiler kurar.

Mekânsal hiyerarşik yapılanma aşağıda sırasıyla mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekân olarak incelenecektir.

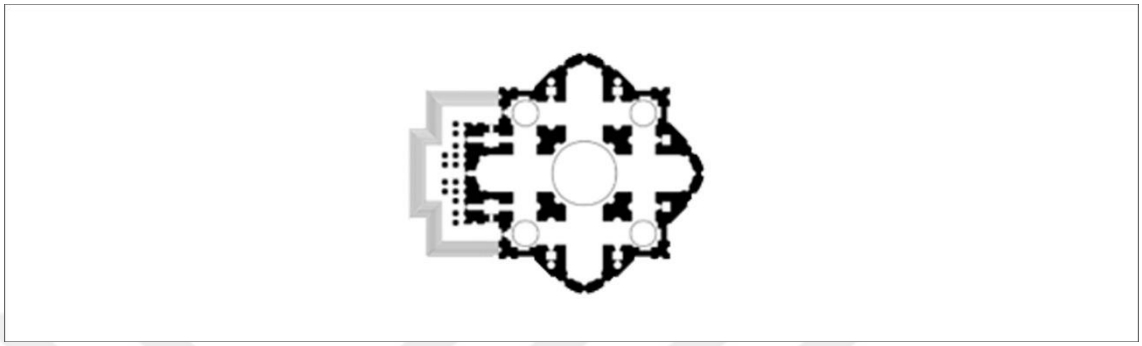
Hiyerarşik düzende birinci sırada incelenecek mekân mimari mekândır.

Mimari mekân, insanın doğal çevresinden ayrılan özel bir boşluk oluşumuyla başlar (Kuban 2010). Mekân doğası gereği belirsizdir. Görsel yapısı, ışık kalitesi, boyutları ve ölçeği, toplam biçimin elemanları tarafından sınırlanması ile belirlenir. Mekân, biçimsel unsurlar tarafından sınırlandıkça mimarlık ve mimari mekân var olur (Ching ve Lökce 2002). Hasol (1993), mekânı insanı çevreden belli bir ölçüde ayıran ve içinde eylemlerini sürdürebilen bir boşluk veya daha geniş anlamda doğadan veya peyzajdan insanın algılayabileceği bir sınırlandırma olarak tanımlar.

Mimari mekânın niteliksel kalitesi ise yukarıda tarifi yapılan birinci kabukta insanın insanla, insanın nesneyle ve nesnenin nesneyle olan ilişkileri üzerinden okunabilir. Zevi (2021), mimari mekânı birinci kabuk olan iç mekân üzerinden değerlendirmek gerektiğini ifade eder. Mimari mekândan yoksun hiçbir şeyin mimarlık olarak adlandırılamayacağını belirtir. Her binanın mimari mekân ve kentsel mekân olmak üzere iki mekânın oluşması için iş birliği içerisinde olduğunu söyler. Tanımlaya göre

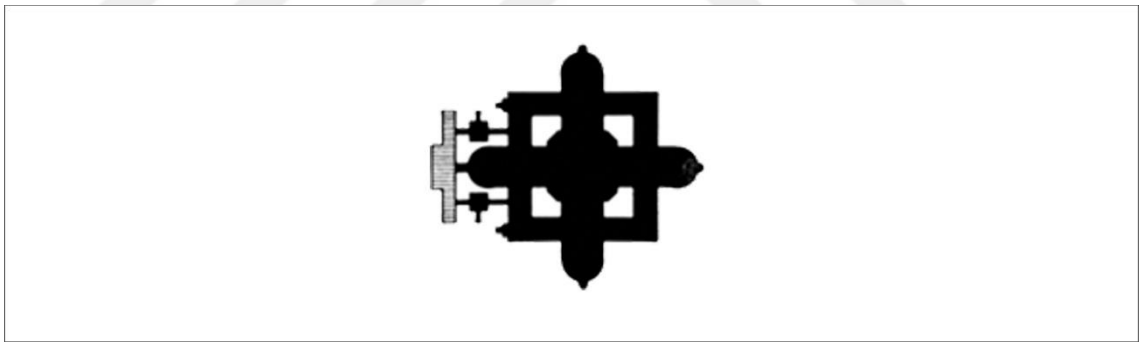
mimari mekân binanın kendisi tarafından oluşturulmuş mekân, kentsel mekân ise iki bina arasında oluşmuş mekandır.

Zevi (2021), mimari mekânı İtalya'nın Roma kentinde bulunan San Pietro üzerinden değerlendirir ve mimari mekân ve kentsel mekân ayrımı yapar. Şekil 2.63'te San Pietro Bazilikasının planı gösterilmiştir.



Şekil 2.63. San Pietro Bazilikası planı (Zevi 2021)

Zevi (2021), Şekil 2.63'te planı gösterilen San Pietro Bazilikası planında mimari mekânın gösteriminden ziyade mimari sınırların gösterildiğini ifade eder. Oysa mimari mekân, kendisini çevreleyen sınırların arasında oluşan boşlukta var olur. Dolayısıyla Zevi (2021)'ye göre mimari mekânın ifade tekniği Şekil 2.64'teki gibi olmalıdır.



Şekil 2.64. San Pietro Bazilikası basitleştirilmiş mimari mekân gösterimi (Zevi 2021)

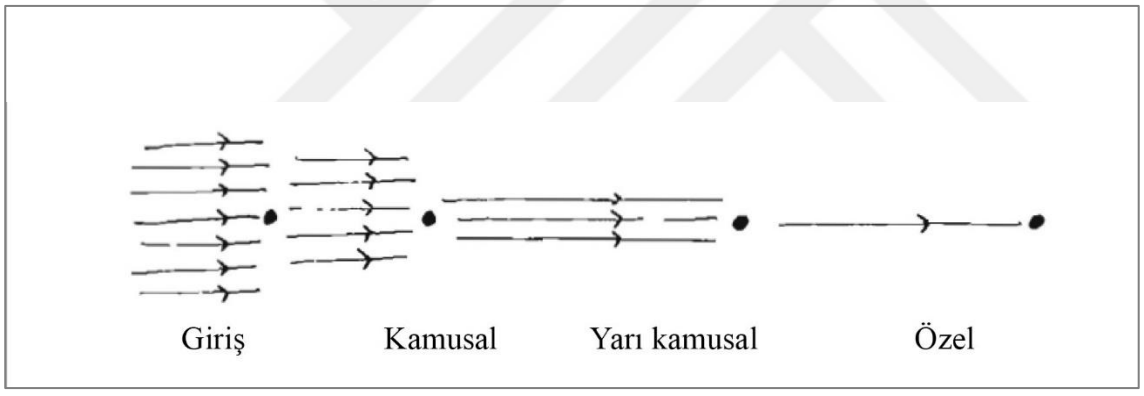
Şekil 2.64'te, San Pietro Bazilikası üzerinden oluşturulmuş örnekte mimari mekânın analizine yönelik sınırlandırılmış boşluklar gösterilmektedir. Mimari mekânda niteliğe yönelik potansiyeller, bu sınırlandırılmış boşluklarda insanın insanla, insanın nesneyle ve nesnenin nesneyle ilişkileri üzerinden okunmalıdır. Bu sayede mimari tasarımda niteliksel potansiyele ulaşılacaktır.

Dolayısıyla, Kuban (2010)'ın tanımına göre birinci kabuk olarak ifade edilen mimari mekân, mimari tasarımın bir sonucu olarak ortaya çıkan kapalı hacimlerin tümü olarak tariflenebilir.

Hiyerarşik düzende ikinci sırada incelenecek mekân ara mekandır.

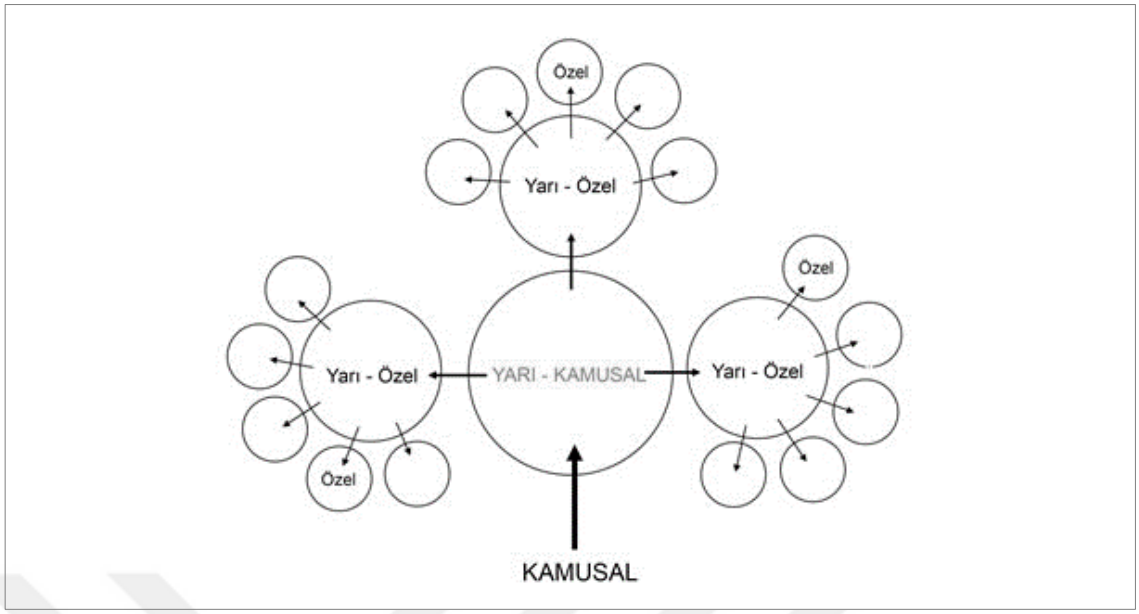
Ara mekân, daha önce tarifi yapılan birinci ve ikinci kabuğun birbirleriyle ilişki kurduğu hem birinci kabuğa ait hem de ikinci kabuğa ait mekân olarak tanımlanabilir. Gehl (1977) ara mekânı, özel ve kamusal mekân arası geçiş alanları olarak tarifler. Sanoff (1999) ise, bir yapının iç ve dışının buluştuğu kesişim olarak tariflemekte ve bu geçiş mekânlarının kesişimlerin olduğu iki mekâna da ait olduğunu belirtmektedir. Mimarlık ve kentsel tasarım pratiklerinde ara mekanlar genellikle bir sınır olarak kabul edilir ve yalnızca geçiş alanları olarak görülürler ve bu nedenle ihmal edilmiş durumdadırlar. Oysa bu arayüzler her iki mekânın fiziksel ve görsel özelliklerini taşırlar ve birbirleriyle etkileşime girerek her iki mekânın da dönüşümüne katkıda bulunurlar. Ara mekân bir temas noktasıdır ve kamusal mekân ve mimari mekânın etkileşimlerinin gerçekleştiği bir mekân olarak tanımlanabilir. (Porter 2004).

Mimari mekân ile kamusal mekân arasında bir geçiş mekânı olarak tariflenen ara mekânın hiyerarşik yapılanmadaki mekân dizesi Alexander ve ark. (1977)'na göre, şekil 2.65'te de görüldüğü üzere en kamusal olan giriş mekânı ile başlar ve bu dize kademeli biçimde en kamusaldan en özele doğru bir yol izler. Örneğin; yapılar doğrudan sokağa açılmamalıdır. Kamusal alan ile mimari mekân arasında geçiş mekânı oluşturulmalıdır (Alexander ve ark. 1977).



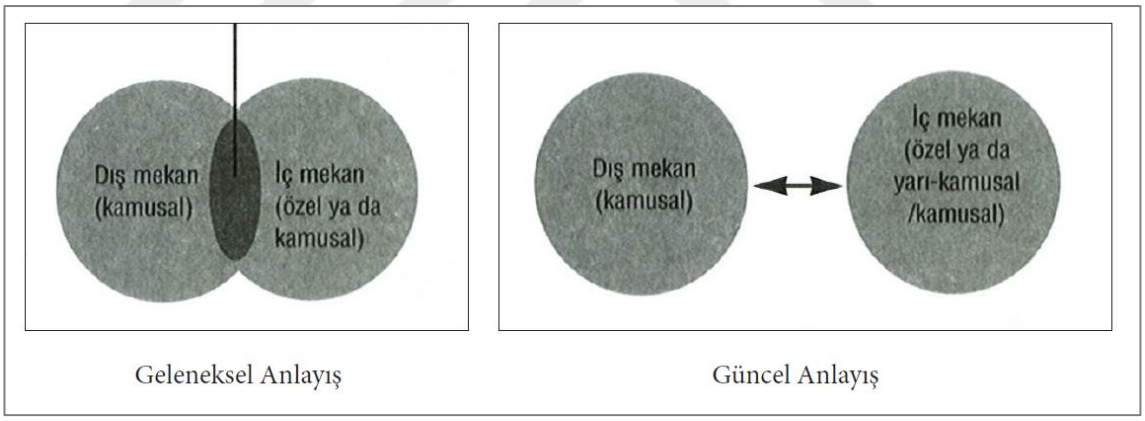
Şekil 2.65. Kamusal, yarı-kamusal ve özel mekânlar dizisi (Alexander ve ark. 1977'den faydalanılarak yazar tarafından Türkçeye çevrilmiştir.)

Planlama disiplininde, özel ve kamusal mekân ilişkisi kademeli bir geçişle sağlanmalıdır. Bu kademeli geçiş, mekânın hizmet ettiği insan yoğunluklarına göre 'özel mekân, yarı özel mekân, yarı kamusal mekân, kamusal mekân' olmak üzere dört farklı kategoride incelenmelidir (Newman 1972). Şekil 2.66'da mekanların kademeli ilişkisi gösterilmiştir. Yarı özel mekanlar ve yarı kamusal mekanlar kamusal mekân ile özel mekân arasında kesişim mekanları olmaları sebebiyle ara mekanlar olarak tanımlanabilir. Kamusal mekânlar ve özel mekânlar net bir şekilde ayrılamazlar, yarı kamusal ve yarı özel mekânlar ile birbirine bağlanırlar (Newman 1996). Yarı kamusal mekân ve yarı özel mekânın kendi içerisindeki kademelenmesi benzer işlevlere sahip olmaları bakımından tez kapsamında ara mekân üst başlığında değerlendirilmiştir.



Şekil 2.66. Kamusal, yarı kamusal, yarı özel ve özel mekân kademeli ilişkileri (Sınmaz 2018)

Şekil 2.67'de geleneksel anlayışta ve güncel anlayışta kamusal mekân, özel mekân ve ara mekân ilişkileri gösterilmektedir (Oktay 2007).

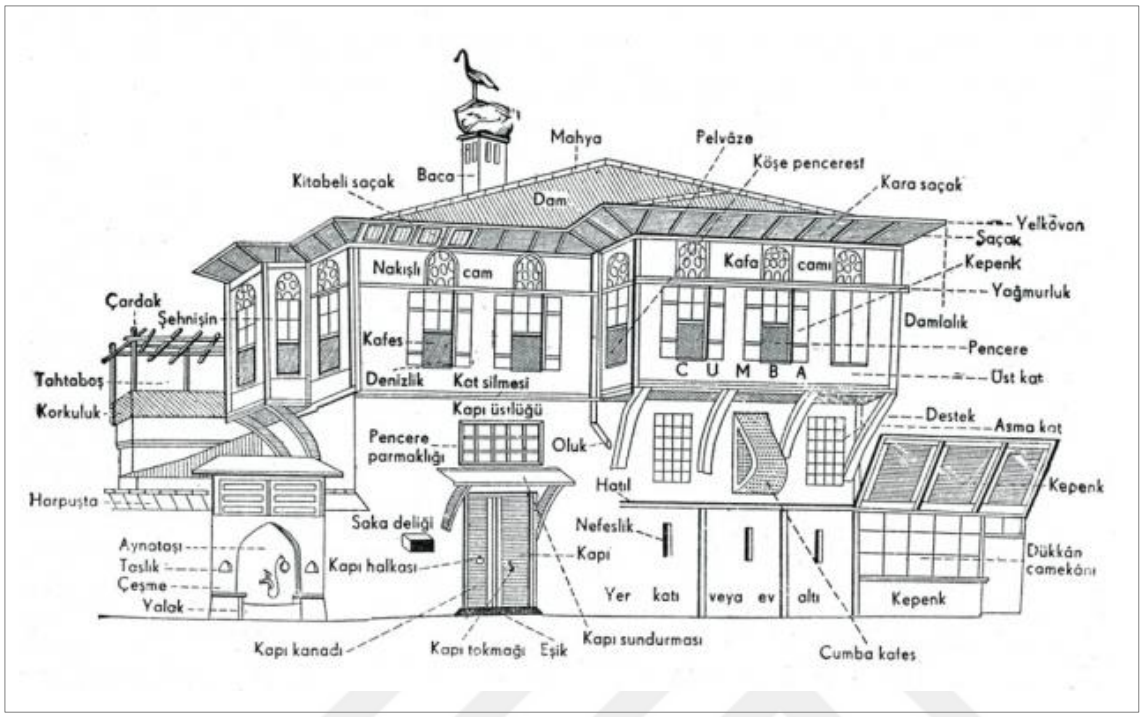


Şekil 2.67. Ara mekân geleneksel anlayış ve güncel anlayış (Oktay 2007)

Ara mekân, özel mekân ile kamusal mekânı birbirine bağlayan, aynı zamanda bir tampon bölge olarak davranan mekândır. Ancak, güncel anlayışta özel mekân ile kamusal mekân arasındaki bağlantı kopmuş, tampon bölge yok olmuş ve iki mekân arasındaki etkileşim sona ermiştir.

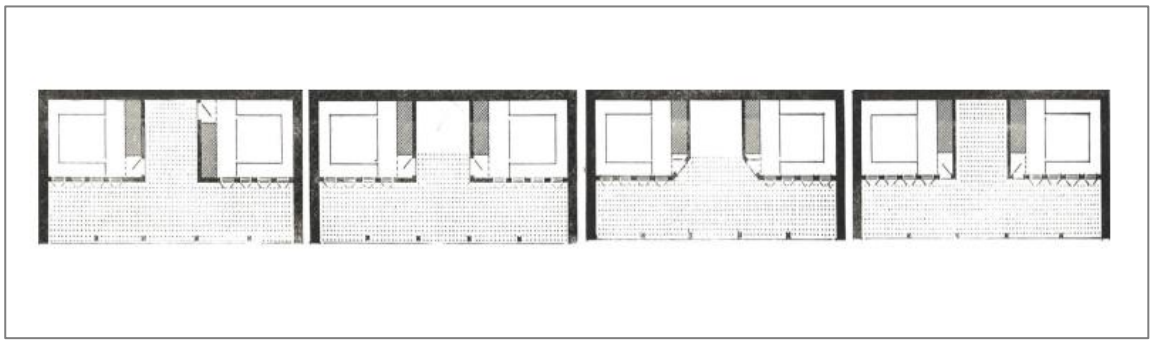
Şekil 2.68'de eskizi gösterilen Geleneksel Türk Evi örneklerinde kamusaldan özele kademeli geçişin olumlu örneklerine rastlamak mümkündür. Yaşama birimleri olan odalar arasındaki bağlantı sofa yardımı ile sağlanır ve çok amaçlı bir ara mekân oluşturur. Sofa, erken dönem evlerde açıktır ve ara mekân olarak kullanılmaktadır. (Eldem 1984;

Küçükerman 1985). Aşağıdaki şekilde Geleneksel Türk Evinde sofa, oda ve eyvan ilişkisi ifade edilmiştir.



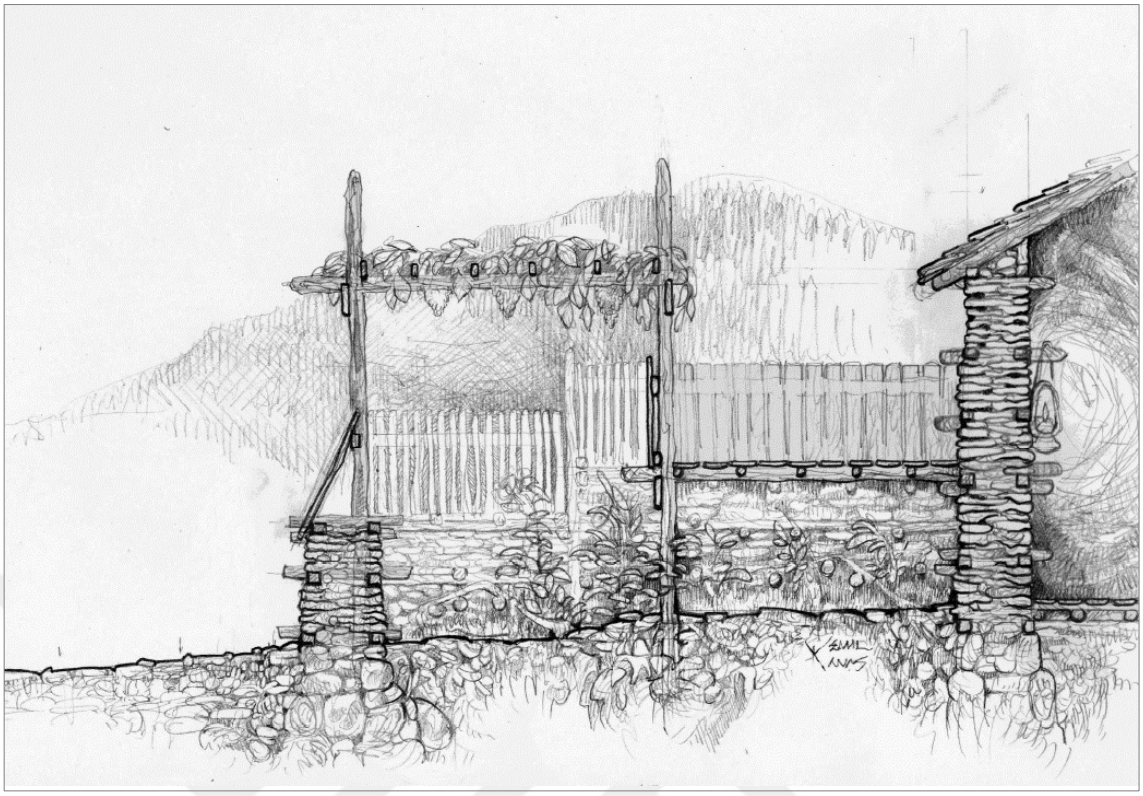
Şekil 2.68. Geleneksel Türk Evi eskizi (Arseven 1950)

Şekil 69'da da görüldüğü üzere sofa, plan düzleminde odalar arasında bir geçiş mekânı, bir ara mekân olarak konumlanmakta ve mimari mekânı kamusal mekân olan sokaktan ayırma işlevi üstlenen tampon bölge olarak yer almaktadır.



Şekil 2.69. Geleneksel Türk evinde sofa, oda ve eyvan ilişkisi (Eldem 1954)

Ara mekânın kullanımları, Geleneksel Türk Evleri kesit düzleminde incelendiğinde de karşımıza çıkar. Şekil 2.70'te görüldüğü üzere, mimari mekân sokağa ara mekânın aracılığı ile kademeli olarak ulaşır ve kamusal ve özel mekân arasında bir tampon bölge oluşturur. Ara mekân, kamusal mekân ile mimari mekân arasında bir arayüz görevi görür ve kademeli biçimde en kamusaldan en özele doğru bir yol izler ve barındırdığı bu özellikler ile mimari tasarıma yönelik niteliksel potansiyeline ulaşır.



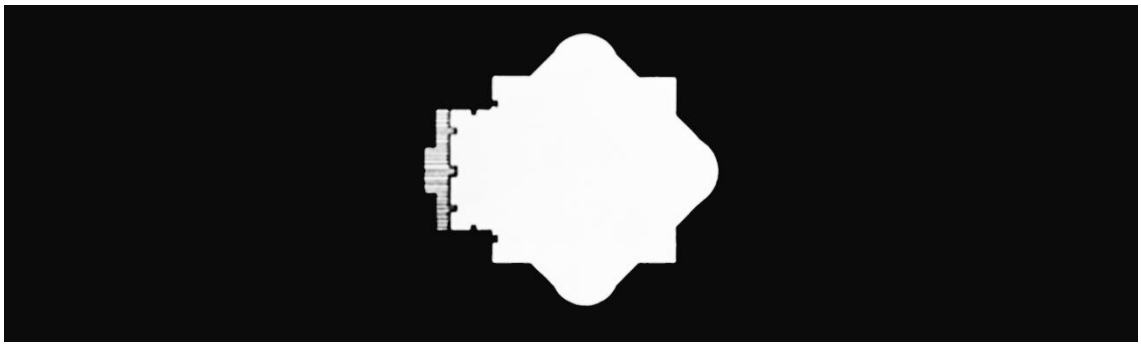
Şekil 2.70. Geleneksel Türk Evi organik arayüz kesiti (Kavas 2009)

Hiyerarşik düzende üçüncü sırada incelenecek mekân kamusal mekandır.

Kamusal mekân, Kuban (2019)'ın insanı çevreleyen fiziksel çevrede birinci ve ikinci kabuk olarak tariflediği hiyerarşik düzende ikinci kabuk olarak tanımlanabilir. Bektaş (2019), bütünün bir parçası olan mekânı çakıl taşına benzeterek, çakıl taşının tek başına var olamayacağını, öteki taşlarla sürtüşerek ve öteki taşlar arasında, taşlarla var olduğunu ifade eder. Bu ifade, mimari mekânın bir çakıl taşı olarak değerlendirilmesi durumunda, bir çakıl taşı ile diğer çakıl taşı arasındaki boşluğun kamusal mekânı tanımı ifade ettiği söylenebilir.

Kamusal mekân, Madanipour (1999)'a göre her birey tarafından erişilebilir ve kullanılabilir kent ölçeğindeki fiziksel mekânlar olarak tariflenir. Bireyler arası etkileşimin fazla olduğu kamusal mekânın işlevi gereği herkese ait olduğu söylenebilir. N. Schulz (1971), kamusal mekânların çevrelerindeki yapı biçimleriyle ilişki içinde olduğunu belirtir.

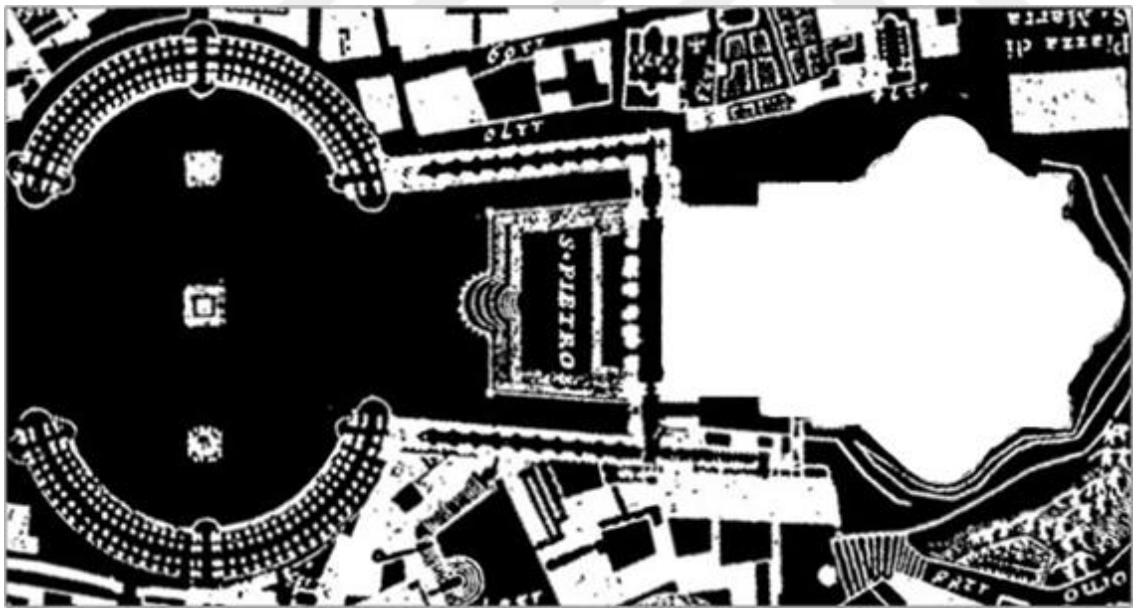
Zevi (2021), San Pietro Bazilikası örneğinde kamusal mekânı tariflemesinde dış mekân olarak ifade eder. Kamusal mekânın önemini, mekân deneyiminin sadece bir binanın iç mekânında gerçekleşmediğini ve kent mekânının var olduğunu ifade ederek belirtir. Kamusal mekânın Zevi (2021)'ye göre basitleştirilmiş kamusal mekân gösterimi Şekil 2.71'deki gibidir.



Şekil 2.71. San Pietro Bazilikası basitleştirilmiş kamusal mekân gösterimi (Zevi 2021)

Şekil 2.71'de Zevi (2021)'ye göre basitleştirilmiş mekân gösterimi aktarılan kamusal mekân, dış mekân olarak tariflenmiştir. Oysa kamusal mekân, bir bütünün parçası olarak var olan binaların diğer binalar ile arasındaki ortak kullanımlı tasarlanmış alanlar olarak tariflenmelidir.

Fiziksel çevrede yapılaşmış binaları tariflemeden kamusal mekânı ifade etmek mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla San Pietro Bazilikası örneğinde kamusal mekân gösterimi 2.72'deki gibi olmalıdır. Çünkü kamusal mekân, dolulukların arasında kalan tasarlanmış boşluklardır. Ancak bu yaklaşımla mimari tasarımda niteliksel potansiyeline ulaşabilecektir.



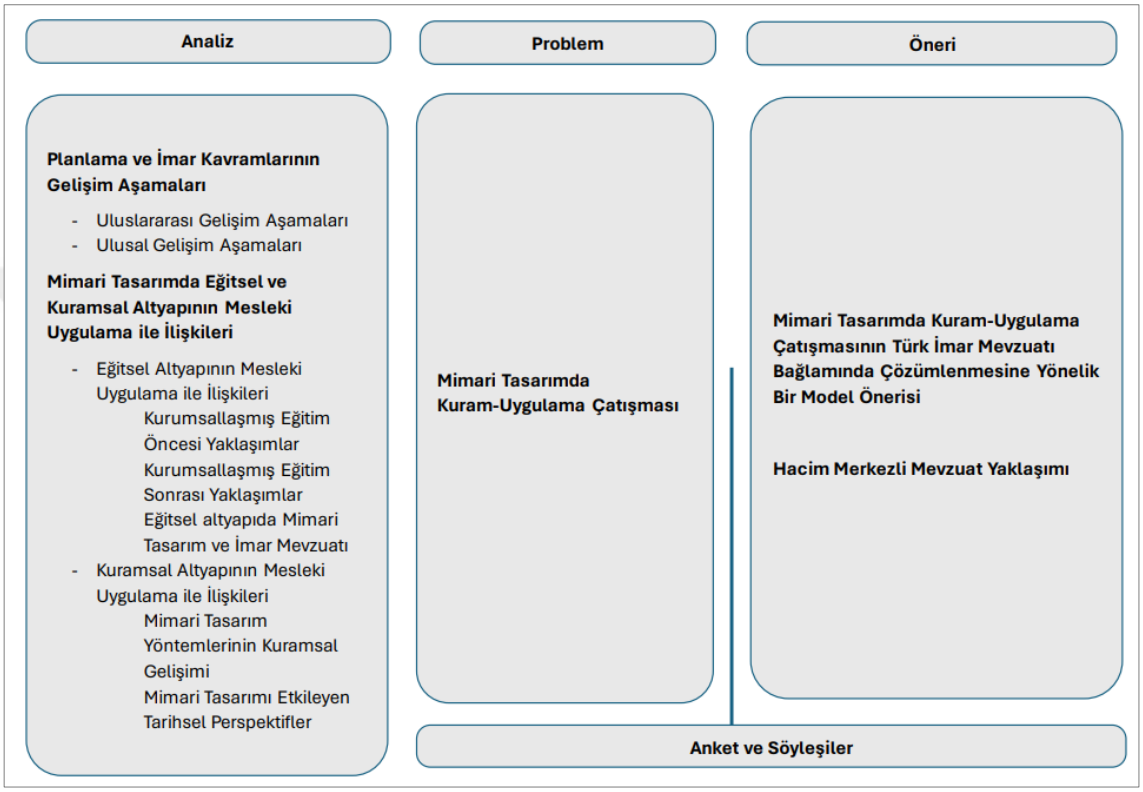
Şekil 2.72. San Pietro Bazilikası ve çevresi kamusal mekân gösterimi (Anonymous 31'den faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yukarıdaki paragraflarda; mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekân tanımlarına açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Bu hiyerarşik yapılanmada ara mekân, mimari mekân ve kamusal mekân arasında geçiş mekânı olması bakımından ayrı bir öneme sahiptir. Tarifi yapılan her üç mekân türü de birbiriyle doğası gereği ilişkili olmak

durumundadır. Aksi takdirde, mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyellere ulaşılamayacaktır.

3. MATERYAL VE METOT

Çalışmada materyal, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunan yapılaşmaya uygun planlı ve plansız alanların her biridir. Çalışmada, doktora tezi kapsamında mimari tasarımda kuram-uygulama çatışması olarak tezin giriş bölümünde hipotezi ortaya koyulan problemin detaylı tespitine yönelik kuramsal, eğitsel ve tarihsel altyapı incelenmiştir. Çalışmanın metodu Şekil 3.1'de gösterilmiştir.



Şekil 3.1. Çalışma metodu (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Çalışmaya konu olan planlama ve imar kavramlarının sözlük anlamları, bu kavramların uluslararası ve ulusal ölçekte gelişim aşamaları değerlendirilmiştir.

Mimari tasarım ve mesleki uygulama ilişkilerini analiz edebilmek için mimarın mesleki gelişim süreci incelenmiştir. Mimarın mesleki gelişim süreci ise eğitsel altyapı ve kuramsal altyapı alt başlıklarında ele alınmıştır. Eğitsel altyapı; usta-çırak ilişkisi dönemi, eğitimin kurumsallaşması dönemi ve sonrası olmak üzere kronolojik olarak incelenmiştir. Aynı zamanda tez önerisi kapsamında mimari tasarım ve imar mevzuatı başlıklı derslerin eğitsel altyapıdaki konumları değerlendirilmiştir. Kuramsal altyapıda, mimari tasarım yöntemlerinin gelişimi, mimari tasarımda mekânsal niteliğin yeri ve mimari tasarım yöntemleri alt başlıklarında ele alınmıştır. Yine kuramsal altyapıda, mekânsal nitelik tarihsel perspektifte tartışılmış ve mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller analiz edilmiştir.

Kuramsal altyapıda incelenen mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller bölümü, teze konu olan model önerisi bakımından ayrı bir öneme sahiptir. Mimari tasarımı nicel düzenlemelerle tarifleyen Türk İmar Mevzuatını; mekân kavramını önceleyen, bütünün bir parçası olarak değerlendiren nitel düzenlemelerle yeniden yorumlamak amacı ile mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekân kavramları ön plana çıkarılmıştır.

Tespiti yapılan problemin öneri aşamasında, Türkiye çapında TMMOB Mimarlar Odası bünyesinde bulunan ve büro tescil sahibi mimarlar arasında anket çalışması gerçekleştirilmiş ve mimarlık mesleğini icra eden bireylerin oluşturulacak yeni modele yönelik düşünceleri ele alınmıştır. Aynı zamanda, kentsel mekân üzerinde nicel ve nesnel ölçütlere bağlı olarak kontrol sağlama işlevini sürdüren Türk İmar Mevzuatının mimari tasarıma daha çok özgürlük alanı sağlayacak şekilde dönüştürülmesine yönelik konuda uzman kişilerle söyleşiler düzenlenmiştir.

Elde edilen veriler doğrultusunda tespiti yapılan mimari tasarımda kuram - uygulama çatışmasının Türk İmar Mevzuatı bağlamında çözümlenmesine yönelik hacim merkezli bir model önerilmiştir.

4. BULGULAR

4.1. Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışmasının Analizine Yönelik Anket Çalışması ve Söyleşiler

Tezin giriş bölümünde tespiti yapılan mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasını tecrübe eden meslek sahibi bireylerin ve Türk İmar Mevzuatı konusunda uzman bireylerin görüşleri, tezin daha sonraki başlıklarında Türk İmar Mevzuatını doğru perspektiften inceleyebilmek için önemli bir konuma sahiptir.

4.1.1. Anket çalışması ve değerlendirmeleri

Ülkemizde çalışma kapsamında tespiti yapılan problemi en fazla tecrübe eden bireyler, mimarlık mesleğini mimari tasarım boyutunda icra etmeleri bakımından TMMOB Mimarlar Odası büro tescil sahibi mimarlardır.

Büro tescil sahibi mimarların bağlı bulundukları sivil toplum kuruluşu olan TMMOB Mimarlar Odası; 1954 yılında özel bir kanunla kurulmuş, mimarlık mesleğinin uygulanması ile ilgili kuralların belirlenmesiyle görevli ve zorunlu üyeliğe dayanan, kamu ve toplum yararına çalışan Anayasal bir meslek kuruluşudur. UIA 2005 İstanbul Dünya Mimarlık Kongresi organizasyonu ile uluslararası boyutlar kazanmış ve uluslararası anlamda kurumsal yetkinliğini kanıtlanmıştır (Anonim 34).

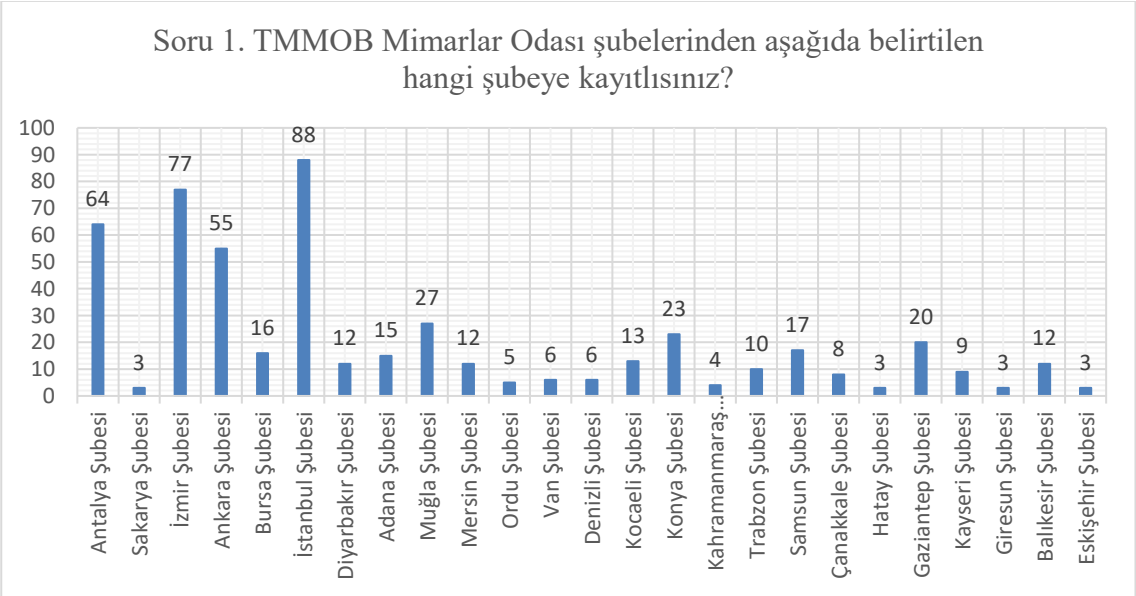
TMMOB Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği gereği; Mimarlık hizmetleri içerisinde tanımlanan, mimari proje hizmetleri, rölöve, restitüsyon, restorasyon çalışmaları, imar planlama çalışmaları, koruma amaçlı imar planları, mimari mesleki kontrollük hizmetleri, mimari fenni mesuliyet hizmetleri serbest mimarlık hizmetleri büro tescil belgesine tabi mimarlık hizmetleridir. Bu hizmetler serbest mimarlık hizmetleri büro tescil belgesi sahibi olmayan ya da bu Yönetmelikte tanımlanan istisna koşulları taşımayan mimarlar tarafından yapılamaz (Anonim 34). Bu bağlamda, Türkiye çapında TMMOB Mimarlar Odası büro tescil sahibi mimarlar arasında bir anket çalışması[1] gerçekleştirilmiştir.

Anket, toplam 14 sorudan oluşmakta ve TMMOB Mimarlar Odası'na bağlı bütün şube ve temsilciliklere resmi yazı ile iletilmiş ve dijital olarak gerçekleştirilmiş olup katılım isteğe bağlı bırakılmıştır (EK-1).

Anket verilerine göre, toplam 515 büro tescil sahibi mimar soruları cevaplamıştır ve katılım sağlayan mimarların Türkiye geneli katılım oranları ve üyesi oldukları şubeler şekil 4.1'deki gibidir.

---

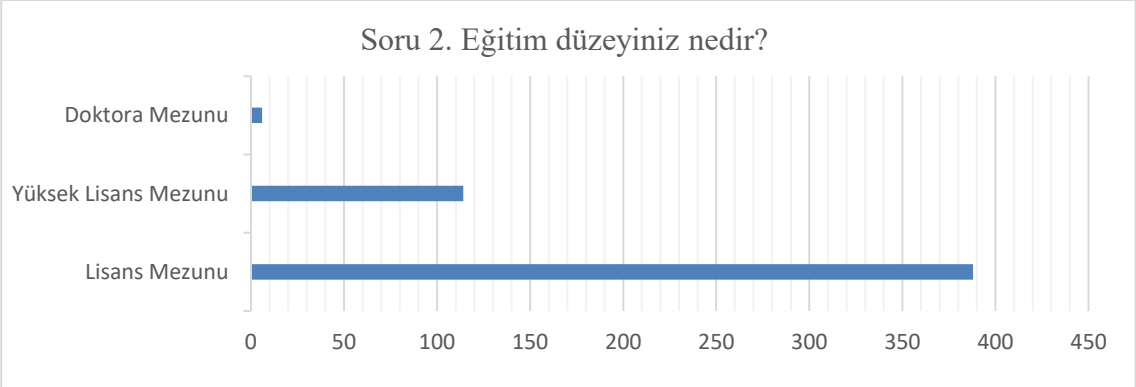
[1] Anket çalışması, Akdeniz Üniversitesi Rektörlüğü Fen ve Mühendislik Bilimleri Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu'nun 22.02.2024 tarihli ve 07 sayılı izni ile yapılmıştır.



Şekil 4.1. Türkiye geneli anket şube katılım oranları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

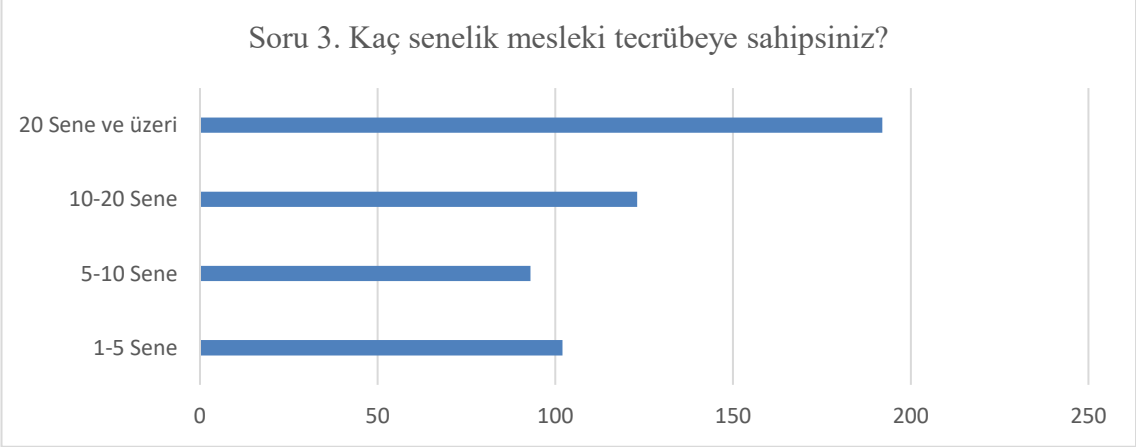
Şekil 4.1'de de görüldüğü üzere, Türkiye genelinde yapılan anket çalışmasında en fazla katılım %17,2 oranı ve 88 kişi ile İstanbul Şube üyesi mimarlar tarafından sağlanmıştır. İstanbul Şubesi'ni İzmir Şubesi %15,1 oran ve 77 kişi ile ve Antalya Şubesi %12,5 oran ve 64 kişi ile ve Ankara Şubesi %10,8 oran ve 55 kişi ile takip etmektedir. Katılım oranlarının şubelere kayıtlı büro tescil sahibi mimarlar ile doğru orantılı olarak gerçekleştiği söylenebilir.

Türkiye geneli ankete katılan katılımcıların eğitim düzeyleri Şekil 4.2'de gösterilmiştir. Şekil 4.2'de de görüldüğü üzere katılımcı mimarların %76,4'ü lisans eğitimi mezunu, %22,4'ü yüksek lisans eğitimi mezunu ve %1,2'si doktora eğitimi mezunudur. Bu bağlamda oransal olarak katılımın daha çok lisans mezunları arasında gerçekleştiği çıkarımı yapılabilir.



Şekil 4.2. Türkiye geneli katılımcı eğitim düzeyleri (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

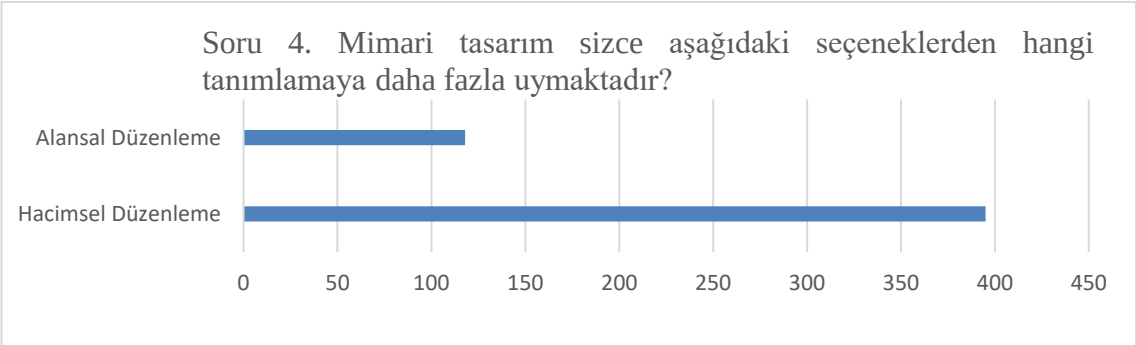
Ankete katılan mimarların mesleki tecrübe senesi şekil 4.3'teki gibidir.



Şekil 4.3. Türkiye geneli katılımcı tecrübe düzeyleri (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

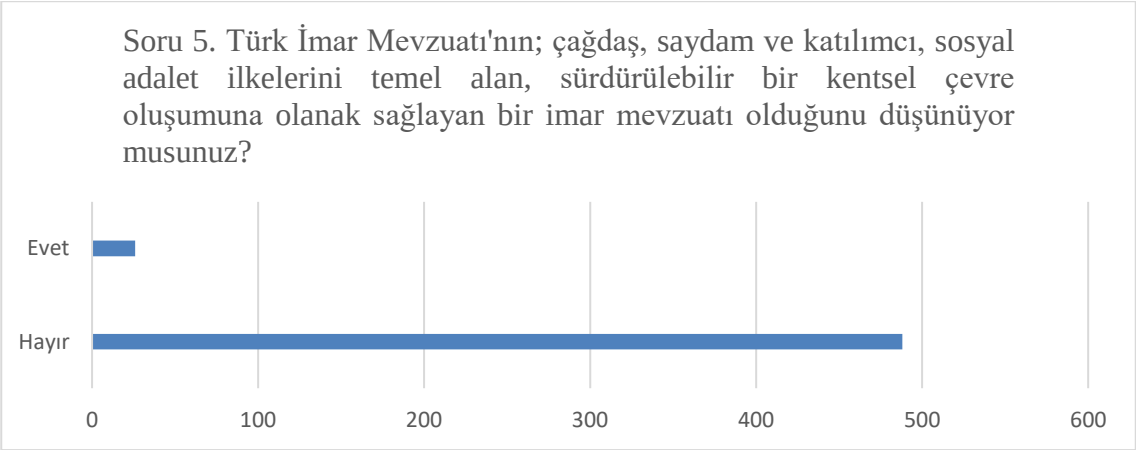
Şekil 4.3'te de görüldüğü üzere ankete katılan mimarların %37,6'sı 20 sene ve üzeri mesleki tecrübeye sahip mimarlardan meydana gelirken; %24,1'inin 10-20 sene arası mesleki tecrübeye sahip oldukları, %18,2'sinin 5-10 sene arası mesleki tecrübeye sahip oldukları ve %20'unun 1-5 sene arası mesleki tecrübeye sahip oldukları gözlemlenmektedir. Bu bağlamda, ankete katılan en fazla mesleki tecrübe grubunun 20 sene ve üzeri mesleki tecrübeye sahip olduğu ve katılımcıların %60'tan fazlasının 10 yıl ve üzeri tecrübeye sahip oldukları söylenebilir.

Mimari tasarımı katılımcı mimarların iki boyutlu alansal bir düzenleme veya üç boyutlu hacimsel bir düzenleme mi olarak gördükleri sorusuna, ankete katılan mimarlar %77 oranında hacimsel bir düzenleme cevabı vermişlerdir. %23'lük bir kesim ise mimari tasarımın daha çok iki boyutlu alansal bir düzenleme olduğunu belirtmişlerdir. Şekil 4.4 bu durumu aktarmaktadır. Bu bağlamda, katılımcıların %77'sinin mimari tasarımı üç boyutlu hacimsel bir düzenleme olarak gördüklerini belirtmeleri bakımından, oransal olarak mimari tasarımın alansal bir düzenlemeden ziyade hacimsel bir düzenleme olduğu çıkarımı yapılabilir.



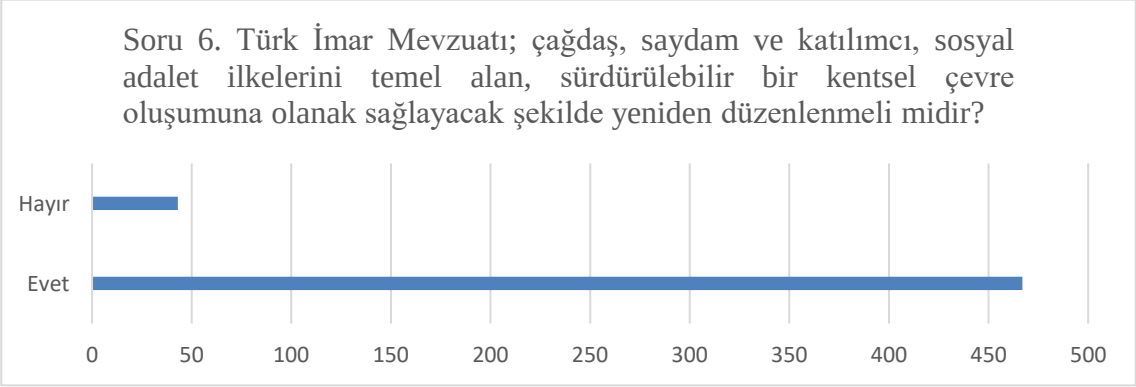
Şekil 4.4. Türkiye geneli katılımcıların mimari tasarımı değerlendirme biçimleri (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Ankete katılan mimarlara yöneltilen Türk İmar Mevzuatının; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olduğunu düşünüp düşünmediklerine yönelik soruya verilen cevaplar %94,9 oranında hayır, %5,1 oranında ise evet olmuştur. Şekil 4.5 katılım oranlarını ve verilen cevapları belirtmektedir.



Şekil 4.5. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı memnuniyet oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bu bağlamda, Şekil 4.5'te de görüldüğü üzere katılımcı mimarların %94,9'u Türk İmar Mevzuatının çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olmadığını düşündükleri ortaya çıkmaktadır. Bu oran da mimarlık mesleğini mimari tasarım özelinde icra eden mimarların Türk İmar Mevzuatının mesleki talepleri karşılamadığını ve sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna olanak sağlamadığını düşündüklerini ortaya koymaktadır.

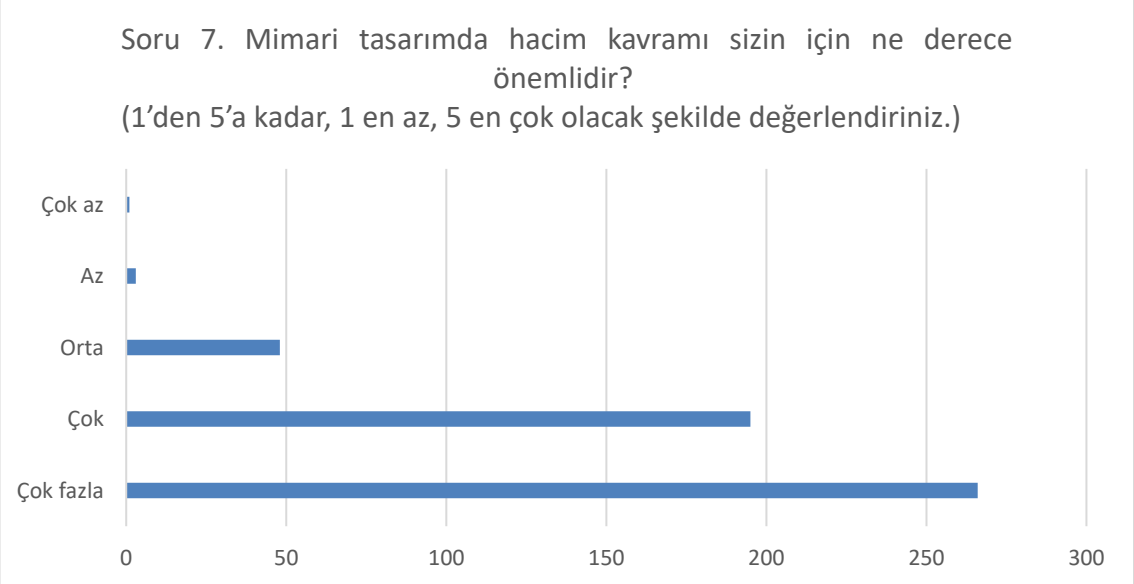


Şekil 4.6. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı yeniden düzenlenme gerekliliği oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Katılımcılara bir önceki soruyla bağlantılı olarak yöneltilen Türk İmar Mevzuatı; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, sürdürülebilir bir kentsel

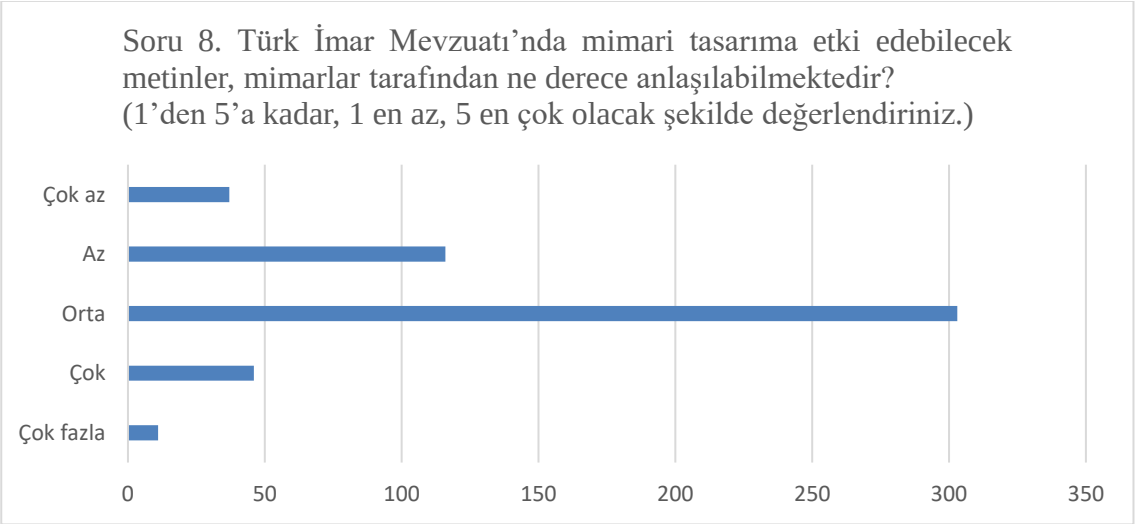
çevre oluşumuna olanak sağlayacak şekilde yeniden düzenlenip düzenlenmemesi gerekliliği sorusuna ise katılımcılar %91,6 oranında evet, %8,4 oranında ise hayır cevabını vermişlerdir. Şekil 4.6 soruya verilen cevapların oranlarını göstermektedir. Elde edilen sonuçlara göre, ankete katılan mimarların Türk İmar Mevzuatının %91,6 oranında yeniden düzenlenmesi gerektiğini düşündükleri söylenebilir.

Anket kapsamında, çoktan seçmeli sorulardan sonra 7. Sorudan itibaren katılımcılara 1 en az ve 5 en çok olmak üzere derecelendirme soruları yöneltilmiştir. Bu bağlamda katılımcılara sorulan ilk soru mimari tasarımda hacim kavramının önemidir. Verilen cevapların oransal dağılımı yukarıdaki Şekil 4.7'deki gibidir. Elde edilen verilere göre; katılımcıların %51,9 oranında mimari tasarıma çok fazla önem verdikleri, %38 oranında ise çok önem verdikleri gözlemlenmektedir. Katılımcıların %9,4'ü orta cevabını verirken, %0.6'ü ise az önem verdiklerini, %0.2'si ise çok az önem verdiklerini belirtmişlerdir. Ulaşılan bilgilere göre %89,9'luk kesim mimari tasarımda hacim kavramının çok veya çok fazla önemli olduğunu belirtmiştir. Bu bağlamda, mimarlar tarafından verilen cevaplara göre mimari tasarımda hacim kavramının oldukça önemli olduğu çıkarımı yapılabilir. Modelin ana fikrini oluşturacak hacim kavramının, bu bağlamda Türkiye çapında büro tescil sahibi mimarlar arasında yapılan anket sonucunda da desteklendiği söylenebilir.



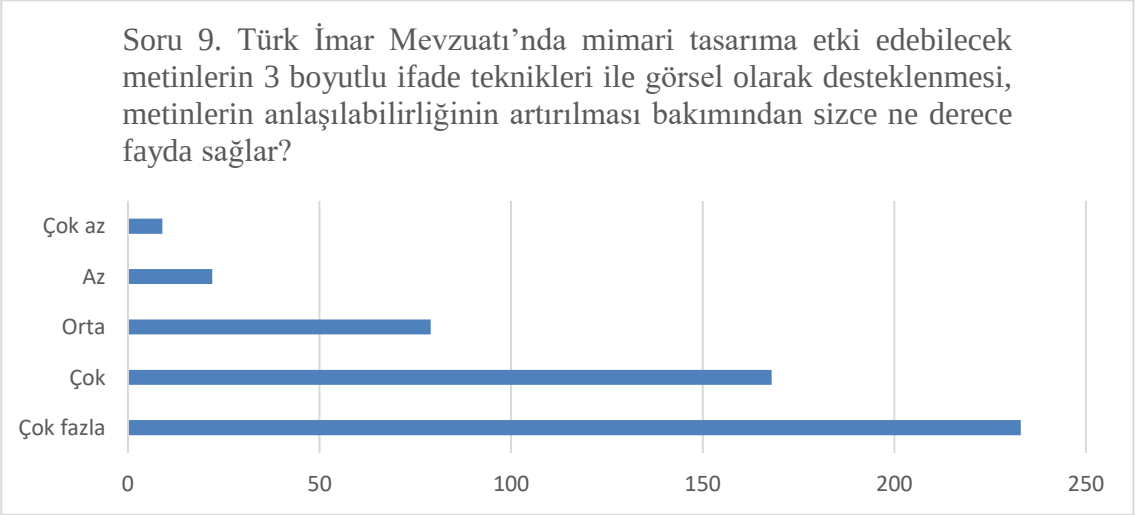
Şekil 4.7. Türkiye geneli mimari tasarımda hacim kavramının önemi oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Türk İmar Mevzuatında mimari tasarıma etki edebilecek metinlerin mimarlar tarafından ne derecede anlaşılabildiğine yönelik soruya verilen cevaplar şekil 4.8'deki gibi derecelendirilmiştir.



Şekil 4.8. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı metinlerinin mimarlar tarafından anlaşılabilme oranları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 4.8'de de görüldüğü üzere, Türk İmar Mevzuatı metinleri anlaşılabilirliğine verilen cevaplar %59,1 oranında orta, %22,6 oranında az, %9 oranında çok, %7,2 oranında çok az ve %2,1 oranında çok fazladır. Bu bağlamda, ankete katılan mimarların %59,1 oranında Türk İmar Mevzuatındaki metinlerin orta derecede anlaşılabilir olduğunu, %29,8 oranında ise çok az veya az anlaşılabilir olduğunu ve %11,1'lik bir kesimin ise çok veya çok fazla anlaşılabilir olduğunu söylemek mümkündür. Elde edilen verilere göre; orta derecede anlaşılabilirliğin de yeterli bir seviyede anlaşılabilirlik olmadığı düşüncesi ile Türk İmar Mevzuatının %88,9 oranında mimarlar tarafından tam olarak anlaşılamadığı çıkarımı yapılabilir.

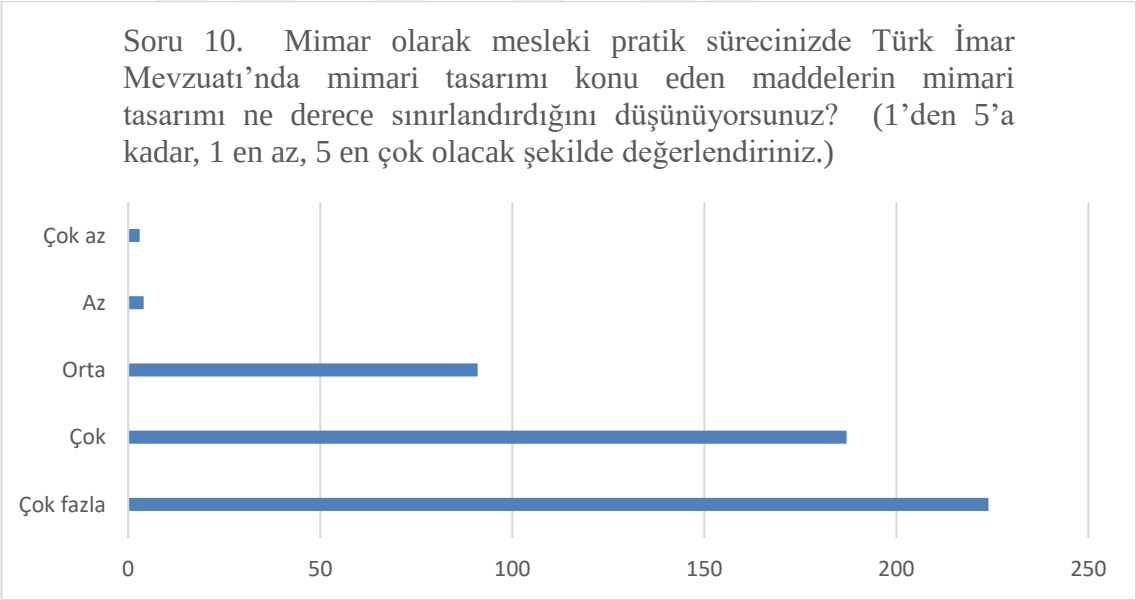


Şekil 4.9. Türkiye geneli Türk İmar Mevzuatı metinlerinin 3 boyutlu ifade teknikleri ile görsel olarak desteklenmesi gerekliliği derecelendirmesi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bir önceki soruyla bağlantılı olarak katılımcılara yöneltilen Türk İmar Mevzuatında mimari tasarıma etki edebilecek metinlerin 3 boyutlu ifade teknikleri ile görsel olarak desteklenmesi, metinlerin anlaşılabilirliğinin artırılması bakımından ne derece fayda sağlayacağı sorusuna ise katılımcılar Şekil 4.9.'daki cevapları vermişlerdir.

Şekil 4.9'da da gözlemlenebildiği üzere; katılımcıların %45,6'sı Türk İmar Mevzuatına 3 boyutlu ifade tekniklerinin eklenmesinin anlaşılabilirliği çok fazla artıracağı cevabını vermiş, %32,9'u ise çok artıracağını belirtmiş ve %15,5'i orta derecede artıracağını belirtmiştir. Türk İmar Mevzuatının görsel ifade teknikleri ile desteklenmesini çok faydalı ve çok fazla faydalı bulan katılımcı oranı %78,5'tir. Elde edilen verilere göre, mimarın eğitsel altyapısında da sıkça kullanılan 3 boyutlu ifade tekniklerinin Türk İmar Mevzuatında da kullanılmasının faydalı olacağı çıkarımı yapılabilir.

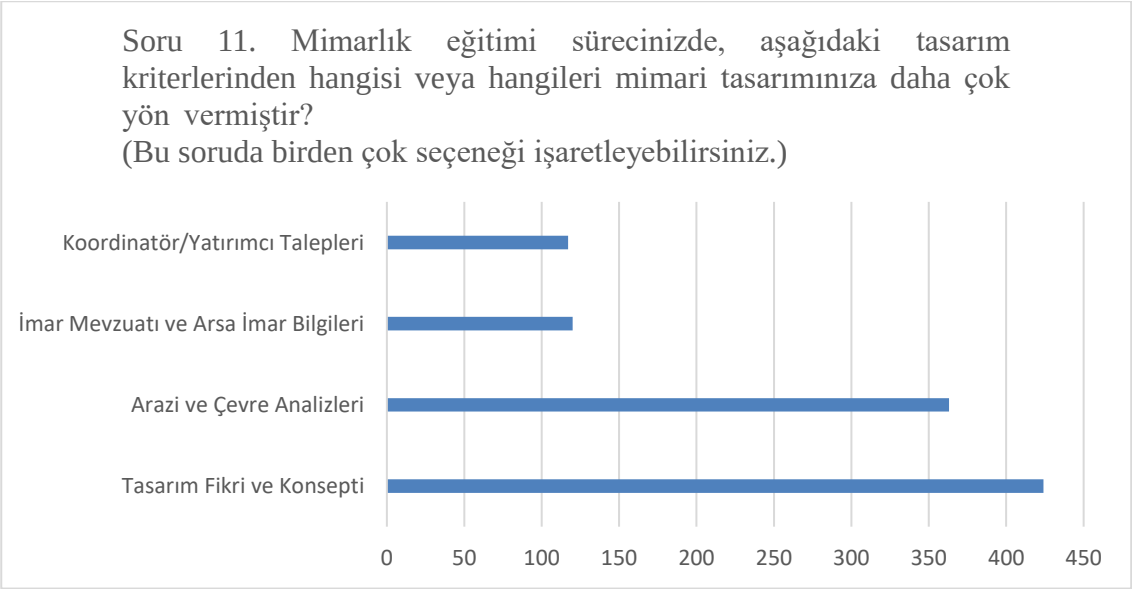
Katılımcı mimarlara yöneltilen bir diğer soru; mimar olarak mesleki pratik sürecinde Türk İmar Mevzuatında mimari tasarımı konu eden maddelerin mimari tasarımı ne derece sınırlandırdığını düşündükleri sorusudur. Katılımcıların verdikleri cevaplar şekil 4.10'daki gibidir.



Şekil 4.10. Türkiye geneli mesleki pratik sürecinde Türk İmar Mevzuatının mimari tasarımı konu edinen maddelerinin mimari tasarımı sınırlandırma derecelendirmesi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 4.10'da da görüldüğü üzere; katılımcılar, %44 oranında mimari tasarımın imar mevzuatı tarafından çok fazla sınırlandırıldığını, %36,7 oranında çok sınırlandırıldığını ve %17.9 oranında orta derecede sınırlandırıldığını belirtmişlerdir. Bu bağlamda, katılımcılardan %80,7'sinin mimari tasarımın imar mevzuatı tarafından çok veya çok fazla sınırlandırıldığını düşündüklerini çıkarımı yapılabilir.

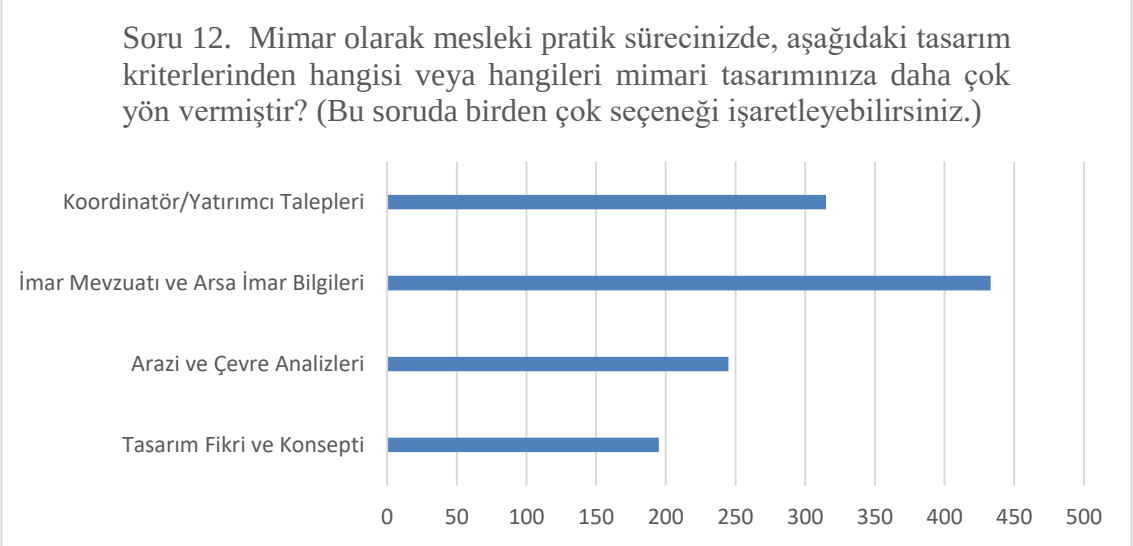
Katılımcı mimarlara yöneltilen bir diğer soru, mimarlık eğitimi sürecinde belirtilen tasarım kriterlerinden hangisi veya hangilerinin mimari tasarıma daha çok yön verdiği sorusudur. Sonuçlar Şekil 4.11'deki gibidir. Katılımcılar, mimarlık eğitimi sürecinde yukarıdaki şekilde de görüldüğü üzere %82,7 oranında tasarım fikri ve konseptin mimari tasarıma yön verdiği cevabını vermişlerdir. Daha sonra ise %70,8 oranında arazi ve çevre koşullarının, %23.4 oranında ise imar mevzuatı ve arsa imar bilgilerinin ve %22.8 oranında koordinatör taleplerinin mimari tasarımı yönlendirdiğini belirtmişlerdir. Elde edilen verilere göre; mimarlık eğitim sürecinde mimari tasarımı en fazla tasarım fikri ve konseptin yönlendirdiği; aynı zamanda imar mevzuatı ve arsa imar bilgilerinin ise mimari tasarımı yönlendirme bakımından mimarlık eğitiminde daha arka planda kaldığı söylenebilir.



Şekil 4.11. Türkiye geneli mimarlık eğitimi sürecinde tasarım kriterlerinin mimari tasarıma yön verme oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bir önceki soru mesleki pratik süreci özelinde katılımcılara yöneltildiğinde ise; mimarlık eğitiminde mimari tasarıma etki eden kriterlerin farklı sonuçlar olduğu gözlemlenebilmektedir. Şekil 4.12 verilen cevapları göstermektedir.

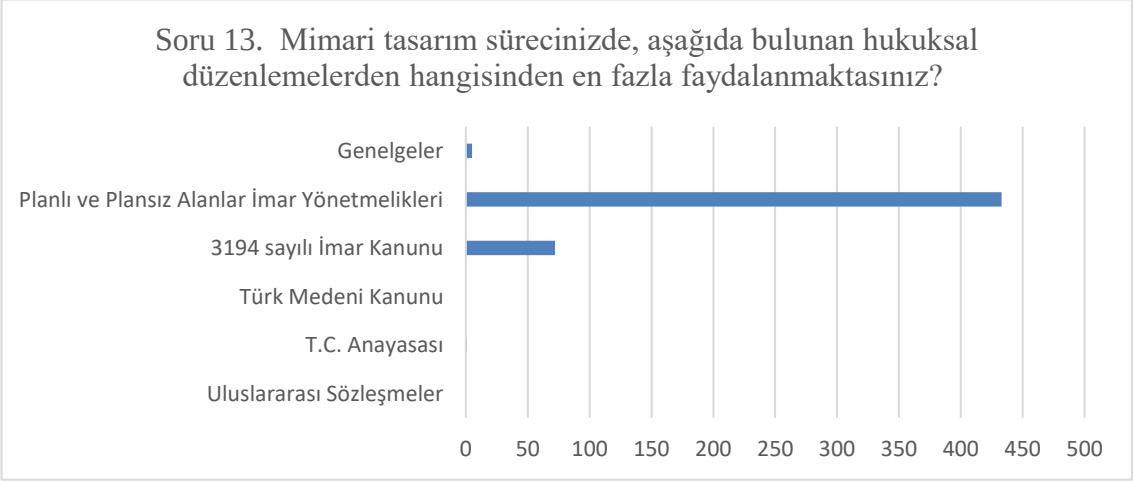
Katılımcılar, mesleki pratik sürecinde yukarıdaki şekilde de görüldüğü üzere eğitim sürecinin aksine %84,6 oranında imar mevzuatı ve arsa bilgilerinin mimari tasarıma yön verdiği cevabını vermişlerdir. Daha sonra ise %61,5 oranında yatırımcı ve koordinatör taleplerinin, %47,9 oranında arazi ve çevre verilerinin ve en düşük oran olan %38.1 oranında ise tasarım fikri ve konseptinin mimari tasarımı yönlendirdiğini belirtmişlerdir. Elde edilen verilere göre; mimarlık eğitim sürecinde mimari tasarımı en fazla tasarım fikri ve konseptin yönlendirdiği; mesleki pratik sürecinde ise mimari tasarımı en fazla imar mevzuatı ve arsa imar bilgilerinin yönlendirdiği sonucu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 4.12. Türkiye geneli mesleki pratik sürecinde tasarım kriterlerinin mimari tasarıma yön verme oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 4.11 ve Şekil 4.12'de yapılan ankete göre ortaya çıkan sonuç, mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasının Türkiye çapında büro tescil sahibi mimarlar arasında yapılan ankete göre mimarın eğitsel ve mesleki süreçlerinde mimari tasarımda dikkate aldıkları tasarım kriterleri bakımından bir kanıt niteliğindedir.

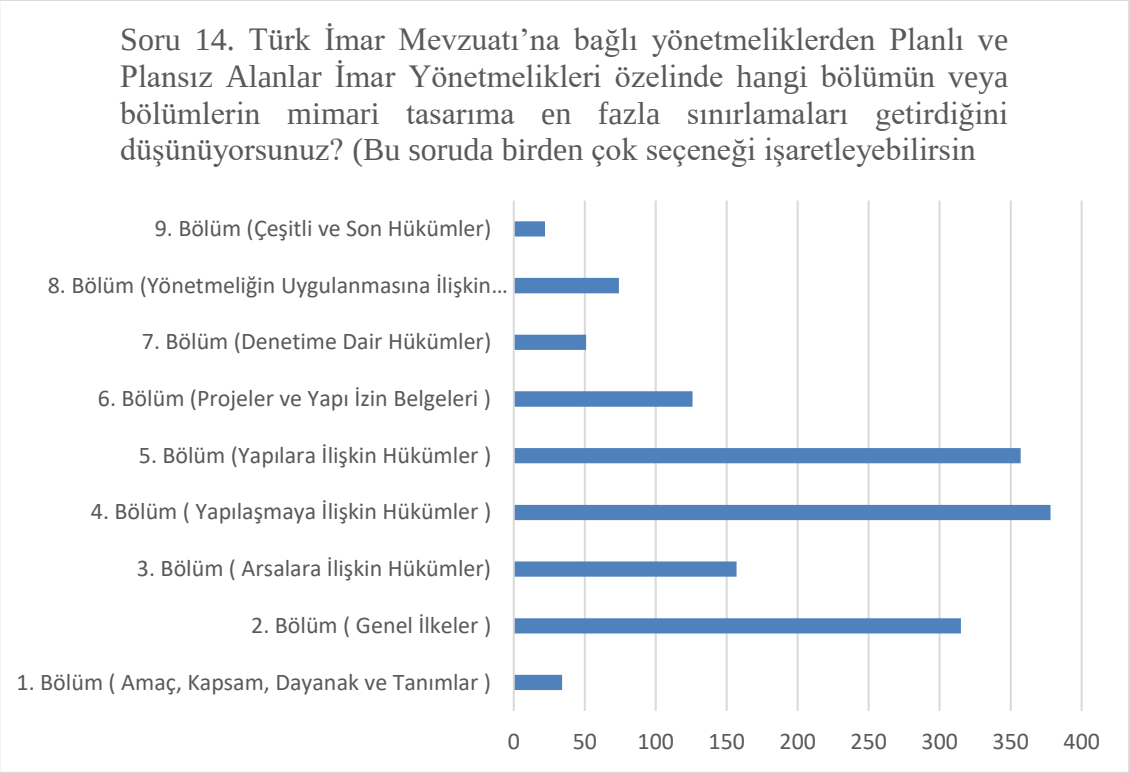
Hukuksal düzenlemelerin mesleki pratik sürecinde mimari tasarımı sınırlandırdığı çıkarımına dayanarak katılımcılara yöneltilen bir diğer soru ise mimari tasarım sürecinde hiyerarşik olarak sırasıyla belirtilen Uluslararası Sözleşmeler, T.C Anayasası, Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı ve Plansız alanlar İmar Yönetmelikleri ve Genelgeler seçeneklerinden meydana gelen hangi hukuksal düzenlemelerden hangisinden en fazla faydalandıkları sorusudur. Verilen cevaplar şekil 4.13'teki gibidir.



Şekil 4.13. Türkiye geneli mimari tasarım sürecinde hukuksal düzenlemelerden faydalanma oranı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Katılımcılar, mimari tasarım sürecinde en fazla faydalandıkları hukuksal düzenlemeleri %84,6 oranında Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri olarak belirtmişlerdir. Yönetmelikleri %14,1 oranı ile 3194 sayılı İmar Kanunu takip etmektedir. Elde edilen verilere göre; katılımcıların mimari tasarım sürecinde en fazla Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinden faydalandıkları söylenebilir. Bu durumda, tez kapsamında problemin çözümüne yönelik olarak ortaya konulan modelin hukuksal hiyerarşik yapılanmada Planlı ve Plansız Alanlar Yönetmeliklerini kapsayıcı bir konuma sahip olması gerekliliği ve ortaya çıkmaktadır. Aynı zamanda yapılan çalışmanın hukuksal hiyerarşik düzenlemeler içerisinde hangi bölüme odaklanması gerektiğinin da bir işareti olacaktır.

Yapılan bu çıkarım doğrultusunda, katılımcılara Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde hangi bölümün veya bölümlerin mimari tasarıma en fazla sınırlamaları getirdiğini düşündükleri sorusu yöneltilmiştir. Elde edilen cevaplar aşağıdaki şekil 4.14'teki gibidir.



Şekil 4.14. Türkiye geneli Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri bölümlerinin mimari tasarımı sınırlandırma oranları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Katılımcılar, yukarıdaki şekilde de görüldüğü üzere %74,3 oranında 4. bölüm olan 'Yapılaşmaya İlişkin Hükümler' bölümünü belirtmişlerdir. Yapılaşmaya ilişkin hükümler; taban alanı, bahçe mesafeleri, en çok kat adedi vb. sınırlandırmalardan meydana gelmektedir. Bir diğer bölüm ise %70,1 oranı ile 5. bölüm olan 'Yapılara İlişkin Hükümler' bölümüdür. Yapılara ilişkin hükümler; kat yükseklikleri, piyes asgari ölçüleri,

merdivenler, asansörler, bacalar, kapı ve pencereler, çatılar vb. sınırlandırmalardan meydana gelmektedir. Aynı zamanda %61,9 oranında cevap alan 2. bölüm olan 'Genel İlkeler' bölümü de katılımcılar tarafından yüksek oranda mimari tasarıma etki eden diğer sınırlandırmalardır. Genel ilkeler bölümü; parsel genişlikleri, ifraz ve tevhit vb. gibi sınırlandırmalardan meydana gelmektedir. Yukarıda aktarılan bilgiler doğrultusunda, büro tescil sahibi mimarların mimari tasarım sürecinde en çok bölüm 2, bölüm 4 ve bölüm 5'ten faydalandıklarını göstermektedir.

Türkiye çapında yapılan ve toplam 515 mimarın katılım sağladığı anket çalışması, TMMOB Mimarlar Odası bünyesinde bulunan büro tescil sahibi mimarların Türk İmar Mevzuatı bağlamında düşüncelerini ortaya koymalarını sağlamıştır. Bu bağlamda, tezin giriş bölümünde çalışmanın temel problemi olarak ortaya konulan 'mimarların eğitim sürecinde edindikleri bilgi, beceri ve yeterlikleri mesleklerini icra etmeye başladıkları zaman özgün ve nitelikli mekanlar tasarlamak üzere uygulamaya aktaramamaları' durumunun varlığı anket sonuçları ile doğrulanmıştır. Ayrıca, tezde hipotez olarak sunulan 'iki boyutlu tanımlamalar ve metinsel ifadeler ile sınırlı Türk İmar Mevzuatı, üç boyutlu bir kavrayış sağlayabilecek grafik ifadeler ile desteklenen yeni bir model uyarınca dönüştürüldüğü takdirde mimari tasarım açısından özgürlükler ve esneklikler sağlanabilir ve çalışmada tanımlanan problem çözümlenebilir.' yargısı da anket sonuçları ile desteklenmektedir.

4.1.1. Uzmanlar ile yapılan söyleşiler ve değerlendirmeleri

Tez çalışması kapsamında, mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasının çözümlenmesine yönelik modelin geliştirilmesi amacı ile Türk İmar Mevzuatı konusunda uzman kişiler ile söyleşiler düzenlenmiş ve bu doğrultuda görüşler alınmıştır.

4.1.1.1. Hasan Özbay ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi

Yüksek Mimar Hasan Özbay, ADMMA Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nde lisans eğitimini, devamında ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nde yüksek lisans eğitimini başarı ile tamamlamıştır. Ülkemizde farklı zamanlarda farklı mimarlık bölümlerinde yarı zamanlı eğitmenlik yapmış olup, ulusal düzeyde kentsel ve mimari ölçekte yarışmalarda birçok birincilik ödülüne sahiptir. Türk imar mevzuatı konusunda çalışmaları bulunmaktadır.

Özbay, doktora tezi kapsamında oluşturulacak model önerisinde en önemli tespitin problemin mevzuatın hiyerarşik düzeninde nerede olduğuna doğru karar verilmesinden geçtiğini, süreç içerisinde hangi noktaya yoğunlaşılacağı ve tıkanıklığın nerede tespit edileceğinin oldukça önemli olduğunu belirtir. Bir yapının tasarımdan bitişine kadar sosyo-ekonomik faktörler, toplumun kültür yapısı, toplumun ekonomik yapısı gibi farklı faktörler olduğunu, imar başlıklı sorun ve sorunların yalnızca tasarım dünyasındaki bireylerin çözebileceği bir problem olmadığını, ortak akıl ile sorunlara toplumsal mutabakatın sağlanması ile çözüm bulunabilineceğini ifade eder. Türkiye'de

planlama sürecinin parsel ölçeğinde düzenlemelerle ilerlediğini, oysa ada ölçeğinde düzenlemelerin de mekânsal kaliteyi artıracağını belirtir. Dolayısıyla ortaya koyulacak model, konuya ilişkin sorunlara mimari ölçekten çözümü amaçlaması yanı sıra hem parsel hem de ada ölçeğinde önerilmelidir.

Türk İmar Mevzuatının temel amacı yaklaşık 200 yıllık geçmişi ile; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, yaşam kalitesini gözeten, sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olma amacı ile düzenlenmiş olsa da mevzuatın hedeflerine ulaşamadığını ve içeriğinde ciddi problemlerin olduğunu belirtir. Mevzuatı sadece yazılı metinler olarak değerlendirmek yerine, bütün planlar ve planların oluşum sürecini de ele almak gerektiğini ifade eder.

Özbay, 1989 senesinde yayınlanan 'İmar Yönetmelikleri ve Sorunlar' başlıklı makalesinde imar yönetmeliklerinin mimari tasarıma olan kısıtlayıcı etkisi üzerinde durarak bahsi geçen kısıtlamaların günümüzde hala devam ettiğini ve sorunların temelinde de yasakçı anlayışın olduğunu ifade eder (Özbay 1989). Belirli kuralların konulmasının mekân oluşumunu ister istemez katılaştırdığını, tasarım esnekliğini yok ettiğini ve günümüzde de sorunların çözülmediğini belirtir. Bu bağlamda, 2017 senesinde yürürlüğe giren ve yeni olarak tanımlanan planlı ve plansız alanlar imar yönetmeliklerinin mevcut durumu daha da karışık bir hale getirdiğini belirtir.

Günümüzde yapılaşmanın, parsel üzerindeki emsal üzerinden gerçekleştiğini ve emsalin nasıl hesaplanacağı konusunun ise oldukça kaotik hale geldiğini belirtir. 'Emsal hesabına kat holleri girer, şu piyes girmez, bu piyes girer.' gibi karışık matematik hesapları yapılan bir yönetmelik anlayışı ile karşı karşıya olduğumuzu belirtir. Tasarımın bulmaca çözmek haline geldiğini, emsal hesaplamada alanlarda 'a durumunda emsale dahildir, b durumunda dahil değildir.' veya 'bir mekânın a bölümü emsale dahildir, b bölümü dahil değildir.' gibi hesaplamalar yapmak zorunda kalındığını, mimarlığın veya mimari tasarımın ise bu ve buna benzer sebeplerden bir parselde yönetmeliklerin açıklarını bularak en fazla ne kadar hacim kullanılabileceğine indirgenmeye başlandığını ifade eder. Odak yapılarda bahsi geçen durumların çoğu zaman tesadüfi başarıya ulaştığını, ancak kentin %90'ını oluşturan yapılardaki sürecin karmaşık hesaplamalarla ilerlediğini ve yeni yapılan düzenlemelerin da soruna çözüm olamadığını ifade eder. Benzer bir yazıyı bugün kaleme alsa, benzer sorunların yine devam etmesi ve artması sebebiyle yazısının daha da uzayacağını düşündüğünü belirtir. Özbay tarafından ifade edilen durumlar, yaklaşık 200 senelik geçmişe sahip olan Türk İmar Mevzuatının mimari tasarıma etki eden bölümlerinin karmaşık matematiksel hesaplamalarla mimari tasarımcıları zorladığı ve 35 sene önce Özbay tarafından ifade edilen sorunların günümüzde hala devam ettiğini kanıtlar niteliktedir.

Türkiye'deki yapı stoğu incelendiğinde, nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında ulaşılan başarı oranını düşük olduğunu belirten Özbay, her kentin bir ön plan

yapı stoğu ve bir arka plan yapı stoğu olduğundan bahseder. Ön plan yapıları olarak adlandırılan yapıların kent yapı stoğunun %5'i olan önemli kamusal yapılar, kültürel yapılar vb. gibi odak yapılardan oluştuğunu, arka plan yapıları olarak adlandırılan yapıların ise kentin %95'ini oluşturduğunu ve asıl kentlerin arka plan yapılarından meydana geldiğini belirtir. Ülkemizde ise kentin arka planındaki yapılarda büyük sorunlar gözlendiğini ve bu tezatlığın da ön plan yapılarının gücünü azaltmakla birlikte yeterli etkiyi yaratamamasına sebep olduğunu düşünmektedir. Arka plan yapıları olan ve çoğunlukla konutlardan oluşan yapıların oluşum yöntemlerini geliştirmemiz gerektiğini ifade eder. Dolayısıyla, Türkiye yapı stoğunun ön plan yapı stoğundaki kazançları elde tutarak, çoğunlukla konut dokusundan meydana gelen arka plan yapılarının mekânsal kalitesini artırıcı bir imar mevzuatı anlayışına ulaşılması gerekmektedir.

Türk İmar Mevzuatı ve yönetmeliklerinin mekânın tasarımına olan olumlu ve olumsuz etkilerini değerlendirildiğinde; ülkemizde yasaklama zihniyeti ile oluşan, bir yapı örneği üzerinden oluşan problemin engellenmesi ve bir daha tekrar etmemesi üzerine oluşan bir mevzuat olduğunu belirtir. Başka bir bakış açısı ile, bir maddenin açığı yönetmeliği oluşturan otorite tarafından önceden değerlendirilerek kötü niyeti engelleme aracı olarak mevzuat kullanılmaktadır. Mimarların yapılacak ve yapılamayacak sınırlar içerisinde kısıtlı hareketini bekleyen bir mevzuatın olduğunu ifade eder. Ülkemizin geçmişinde bu durumu aşmaya çalışan güncel yönetmelikte de Estetik Komisyonu olarak adlandırılan bazı mekanizmaların mevcut olduğunu, ancak üretilen nitelikli yapıların komisyonda kişisel olarak beğenmemeleri ile mahkemeler sonucunda komisyonların çoğu zaman kaldırıldığını ifade eder. Bu mekanizmaların da imar mevzuatı gibi, özgür ve nitelikli son ürünler oluşmasını desteklemesi gerekirken sürece engel olduğunu ifade eder. Bu bağlamda, Türk İmar Mevzuatının sağlıklı, yaşanılabilir ve kullanıcıyı önceleyen kentsel bir çevre oluşumunu amaçlayan bir mevzuat olmak yerine kötü niyetli yaklaşımların önüne geçmeye çalışan yasakçı bir anlayışla zaman içerisinde mimari tasarımı kısıtlayan bir yapıya ulaştığını söylemek mümkündür.

Türkiye'de nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında, mimarın eğitsel altyapısında öğrenciye mimari tasarıma verilen önem kadar mesleki bilgi verilmediğini düşündüğünü; detay çizimlerine hâkim olmayan ve imar mevzuatını hiç duymamış öğrencilerle sık karşılaştığını belirtir. Mimarlığın eğitsel altyapısında tasarım stüdyolarında bazen imar mevzuatın ön plana çıkarılmaya çalışılsa da imar mevzuatının sınırlayıcı kurallarından dolayı ders yürütücülerinin çoğu zaman imar mevzuatını arka planda tutmaya çalışarak zengin fikirler üretmeye yönelik bir tasarım stüdyosu yürütme amacına sahip olduklarını ifade eder. İmar mevzuatı, plan ve planın kararları bu bağlamda akademik hedeflerin önünde bir engel olarak görülmektedir. Dolayısıyla, öğrencilerin birçoğunun mevzuata hâkim olmadan yetiştiklerini belirtir.

İmar Mevzuatı düzenlemelerinin arka planda kaldığı bir diğer alan ise mimari tasarım yarışmalarıdır. Özbay, yarışmaların iki farklı işlevinden bahseder. Birinin nitelikli bir mekânı elde etmek olduğunu, diğerinin ise fikirsel düzeyde de tartışma açma amacına

sahip olduğunu belirtir. Yarışmanın doğasında bir parça esneklik sağlama niyeti olduğunu veya bazen de yarışmanın bunu kendisinin sağladığını belirtir. Yarışmalar; mevzuat, fiyat vb. gibi etkenlerden bağımsız olarak mimari niteliğin ödüllendirildiği bir süreçtir ve yarışma şartnamelerinde mevzuata uyulması gerektiği yazsa da jüri üyeleri çoğu zaman bunları göz ardı edebilmektedirler. Özbay, bugüne kadar 200'den fazla yarışmaya girdiğini, 150'den fazla ödüle sahip olduklarını ifade etmiştir. Ancak, imar mevzuatının tasarım yaparken bazen bir engel de teşkil ettiğinden bahseder. Mevzuat ile ilgili elde edilen tecrübelerin uygulama tecrübesi ile birleşimi sonrası, bir arazi üzerinde kentsel ölçekte itfaiyenin dolaşımını da düşünürken veya yapı özelinde yangın yönetmeliğini dikkate alarak yapılara merdiven eklerken, daha genç ve mevzuata hâkim olmayan bir meslektaşın daha özgün bir tasarımla yarışmada birincilik ödülü alabildiğini ifade eder. Yarışmalarda mimarın deneyimsiz olması aslında çoğu zaman mimarın avantajına rol oynamaktadır. Mevzuatla ilgili bilgi eksiklikleri, çoğu zaman tasarımın daha özgün ve özgür şekillenmesine sebep olduğunu belirtir. Dolayısıyla, yarışmalarda mimari tasarım yarışmalarında ortaya çıkan son ürünlerde mekânsal kalitenin çoğu mimari son ürüne kıyasla daha fazla olmasının önemli bir sebebinin Türk İmar Mevzuatının yarışmalarda daha arka planda kalmasından kaynaklı olduğu söylenebilir.

4.1.1.2. Mehmet Nazım Özer ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi

Yüksek Şehir Plancısı Mehmet Nazım Özer, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nü tamamlayarak "Şehir Plancısı" unvanını almış ve yine Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalında yüksek lisans eğitimini başarı ile tamamlamıştır. Kamu sektöründe ve akademide olmak üzere çeyrek asırlık mesleki deneyiminde kentsel planlama, kentsel tasarım ve peyzaj mimarlığı ana ekseninde olmak üzere; koruma, ekoloji, kimlik, estetik, mevzuat, yaşam kalitesi temalarında 100'ün üzerinde sempozyum, çalıştay vb. katılmış ve yayın çalışmaları yapmıştır. Kentsel tasarım ve yarışmalar mesleki deneyiminde önemli yer edinmiş olup 50'nin üzerinde ulusal ve uluslararası kentsel tasarım yarışmalarına katılmıştır. Uzmanlık Alanları; Kentsel tasarım, kent planlama, planlama ve kentsel tasarım ile ilgili mevzuatlardır.

Özer, doktora tezi kapsamında oluşturulacak model önerisi için önerilen tez kapsamındaki fikir, insanın ihtiyaçlarına göre esnek tasarım sağlaması bakımından değerlendirilmelidir, denenmelidir diye düşündüğünü belirtir. 100 yıllık birikime sahip olduğumuz cumhuriyetimizde aynı zamanda 100 yıllık da planlama tecrübesine sahip olduğumuzu düşünerek, yeni model önerilerinin denenmesinin faydalı olduğunu düşündüğünü ifade eder. Günümüzde, 1960'larda 2. Dünya Savaşı sonrası denenmiş modellerin devamını yeniden yorumlayarak planlama disiplinine devam edildiğini ve bu öngörü ile günümüzün problemleri çözülmeye çalışıldığını ifade eder. Oysa, insanın ihtiyaçları, günlük rutini, teknolojik gelişmeler zaman içerisinde farklılaşmıştır. Bürokrasin de konuya 1960'lardaki yaklaşımla yaklaştığını ve hukuki sorun yaşamamak üzerine bir yaklaşıma sahip olduğunu belirtir. Önerilen tez modelini, farklı esneklikler sağlaması bakımından olumlu bulduğunu ifade eder. Yönetmeliklerde tanımlar bölümü

gibi bazı değişmez maddelerden oluşurken, değişebilen maddeler üzerinde esneklik sağlanarak farklılıklar sağlanabilir. Örneğin, üst saçak seviyesinin planlama ölçeğinde belirlenebileceğini ve yönetmelikle kat yükseklikleri ve adetlerinin serbest bırakılabileceğinden bahseder. İki farklı yapının, hatta 10 farklı yapının bir araya geldiğinde doğru bir mekânsal kaliteyi sağlamak için gerekli bir planlama sistemine ihtiyaç olduğunu belirtir. Dolayısıyla, yaratıcılığı ön plana çıkaran bu modelde Estetik Komisyonları, Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonları gibi komisyonların etkin rol alması gerektiğini belirtir. Özellikle, mekanların kalitesine odaklanan, yapılaşmayı düzenleyen Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonları modelde daha etkin olabileceğini ve bu çözümün kamu personelinin kontrol mekanizmasını da rahatlatacağını düşündüğünü ifade eder.

Özer, yönetmelikler özelinde örneğin 1 katın yüksekliğinin konut ölçeğinde en fazla 3.60 olması bugün doğru gelebilirken, ileride bu durumun değişebileceğinden bahseder. Dolayısıyla mevzuattaki nicel kısıtlamaların doğru olmadığını belirtir. Bürokraside, 2011 sonrası İstanbul altyapılı bireylerin Ankara'ya geldikleri zaman, ilk yaptıkları değerlendirmelerden bir tanesinin m2 üzerinden bir konutun değerlendirilmesi yerine m3 üzerinden değerlendirme yaptıklarını ifade eder ve dolayısıyla modelde ön plana çıkması öngörülen hacim kavramının bu açıdan doğru sonuçlara ulaşacağını ifade eder. İmar mevzuatının tasarıma niceliksel yaklaştığını ifade eder. Örneğin bir kent planında, her kişinin bir yeşil alan hakkı vardır. Ancak, yeşil alanların nasıl dağılacağı ile ilgili bir bilgi yer almamaktadır. Yeşil alan 1.000.000 m2'lik dikdörtgen bir kent hayal edildiğinde, dikdörtgenin köşesinde konumlanmış ve diğer alanlardan oldukça uzak bir konuma sahip olabilir. Mevzuata göre çözüm sağlanmış olsa da niteliksel olarak yeterli katkıyı sağlayamayan bir çözüm ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla yönetmeliklerin yukarıdaki örnekte de ifade edildiği gibi nicelikten ziyade niteliğe odaklanması gerektiğini ve model önerisinin de bu bağlamda nicelikten çok niteliksel bir arayış olması bakımından tarafınca olumlu bulunduğunu ifade eder.

Osmanlı İmparatorluğu'nda meydana gelen imar mevzuatı özünde Fransız ve Alman ekolünden geldiğini, 2. Dünya Savaşı sonrası Alman planlamacı ve mimarların ülkemize gelmeleri ile ülkemizde mevzuatın Alman ekolü doğrultusunda şekillendiğini ifade eder. Fakat, Alman İmar Mevzuatı incelendiğinde neredeyse benzer içeriklerden meydana gelmesine rağmen ülkemizde uygulama kısmının daha sorunlu ilerlediğini belirtir. Ülkemizde mevzuatın açıklarını bulmak gibi bir yol izlenmeye başlandığını ve bu durum zamanla her bireyin kabullendiği bir hal aldığını ifade eder. 1960'larda oluşturulan doğru planlama yöntemleri, zaman içerisinde bölgesel ve küçük küçük müdahalelerle karmakarışık bir hale gelmiştir. Özer, 12.05.2023 tarihinde yeni yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği incelendiğinde; uzun, tanımsız ve anlamsız birçok madde olduğunu belirtir.

Ülkemizde Kentsel Tasarım kavramından kapsamlı bahseden Özer, konuyu daha çok 1990'lı yıllarda tartışılmaya başlanan konulardan birisi olarak tarifler. TOKİ'nin o

yıllarda Ankara'da olumlu çalışmaları olarak yeni konut tipolojileri geliştirmek üzere yapılan çalışmalarda, kentsel tasarım kavramının da kuramsal altyapısı ile ilgili o dönemde bir takım çalışmalar yapıldığını ifade eder. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı bünyesinde bu kavram ve bu kavrama yönelik çalışmalara başlanıldığında, öncelikle dünya ölçeğinde örneklerin neler olduğu ve planlama içerisinde kentsel tasarım rehberlerinin konumunun bu ülkelerde nerede bulunduğu üzerinden yola çıkıldığını belirtir. Bu bağlamda, 12 farklı ülkede örnekler incelenmiş olup incelenen her örneğin aynen alınıp ülkemize uygulanması imkân dahilinde olmadığı gözlemlenmiştir. Türkiye'de bu konuda yapılan çalışmalar incelendiğinde ise. Özer imar planlarında eklenen belirli alanlar için 'Bu bölgede kentsel tasarım planlaması yapılacaktır.' gibi notlarla yapılan uygulamaların olduğunu belirtir. Kentsel tasarım kavramını ve kentsel tasarım rehberlerini Türkiye'deki belediyelerde zorunlu hale getirip getirmemek üzerine tartışmalar gerçekleştirildiğini; ancak Türkiye'deki 1497 belediye için yapılan personel sayısı analizinde mimar, şehir plancısı ve peyzaj mimarı disiplinleri özelinde ortalamanın 0.94 olduğu sonucuna vardıklarını ifade eder. Zorunlu kılınması durumunda sistemde zorlanmalar ve tıkanıklıklar olacağı öngörüsü ile belediyeler ile kentsel tasarım üzerine anket çalışması düzenlediğini ve geri dönüşler sonrası yeterli bilgiye sahip olunamadığı gibi personel sayısının da belediyelerde yeterli olmadığının gözlemlendiğini belirtir. Bu sebeplerden dolayı, kentsel tasarımı zorunlu kılmamak adına mevzuatta hiyerarşik olarak imar planları yerine daha alt ölçek olan planlı alanlar imar yönetmeliğinde esnek bir madde ekleyerek düzenleme yoluna gidildiğini belirtir. Kentsel tasarım rehberleri özelinde, 2008-2010 yılları arasında 300 akademisyenin katıldığı, 11 farklı günde toplanılan ve kendi aralarında da gruplar halinde 20 toplantının yapıldığı Kentleşme Şûrası gerçekleştirildiğini ve sonucunda 2023'ü hedefleyen 100 maddeden oluşan Kentsel Gelişim Strateji Belgesi oluşturulduğunu belirtir. Bu belgede 2 adet konudan söz eder: Birincisi, nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasında kentsel projelerin hazırlanması; ikincisi ise, kentlerin kimliğinin geliştirilmesi için kentsel tasarım rehberlerinin hazırlanması. Bu iki eylem doğrultusunda Kentsel Tasarım Rehberleri meydana gelmiştir.

Özer, İmar Mevzuatı hazırlanması konusunun bakanlık bünyesinde Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğünü belirtir. Kanun, yönetmelik ve genelgelerin yasallaşma süreçlerinin farklı yerlerde sağlandığını, kanunun TBMM'de tartışılması gereken bir hiyerarşik konuma sahip olduğunu ve yönetmeliklerin bakanlık bünyesinde oluşturulabildiği için teknik personel yardımı ile sağlanabileceğini ifade eder. Hiyerarşik konumu gereği imar mevzuatına konu olan kanunların ise yine aynı doğrultuda temel çerçeveleri belirleyen bir sisteme dönmesi gerektiğini ifade eder. Bazı durumlarda kanun maddesinin gereğinden fazla detaylı olduğunu, yönetmelik maddesinin ise çok genel tarifler yaptığını belirtir.

Kanun değişikliği sürecini Özer şu şekilde tariflemiştir: Bir torba kanun içerisinde imar ile ilgili konular da düzenlenerek onaya sunulur ve 3194 sayılı İmar Kanunu değişikliğe uğrar. Bu parçacı yaklaşım, kanunun bütünselliğini de bozmaktadır. 3194

sayılı İmar Kanunu aslında 1960'lı yılların deneyimi ile 1980'li yıllarda hazırlanmış bir kanundur. Dolayısıyla, sürekli parçalı değişime uğrayan ve günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen bir kanun olduğu söylenebilir. Aslında, her şeyi sıfırdan günümüze uyarlayan yeni bir imar mevzuatı oluşturmak gerekmektedir. Mevzuat öyle bir konumdadır ki, aynı madde farklı projelerde farklı yorumlanabilmektedir. Beklenilenin aksine kapsayıcı bir çalışma yapmak yerine parçacı yaklaşımla değişiklikler yapılmaktadır. Bu bazen kişisel talepler sonucunda oluşmaktayken, bazen geri dönüşler sonucunda bir soruna çözüm bulmak amacıyla da gerçekleşmektedir. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin günümüze kadar sıfırdan maalesef yazılamadığını ifade eden Özer, unutulmaması gereken bir konunun da art niyetle hazırlanmayan bazı maddelerin kötü sonuçlar doğurabildiği gerçeğinin düşünülmesi gerektiğini ifade eder.

Planlı alanlar imar yönetmeliği, belediyelerin yerel değerleri göz önünde bulundurarak alt kararlar aldığı genel bir yönetmeliktir. Belediyelerin hazırladıkları yönetmelikler de bakanlık bünyesinde onaylanır. Ancak, belediye isimleri ve alt yönetmelikler değişmekle birlikte, metinlerin tamamen aynı olduklarını gözlemlenmektedir. Yerel yönetimler yönetmeliklerde bölgeye öz yerelleşmeyi sağlayamamaktadırlar. Yönetmeliğin tanımlar kısmı değişmeden düzenlemeler yapmak mümkündür. Düzenlenen maddeler ise alt hiyerarşide yöresel kimlikleri de kapsayacak esnekliği sağlamalıdır. Üst hiyerarşi ile de kentsel tasarım rehberlerine bağlantı ilerleyen zamanlarda sağlanabilir.

Türkiye'deki yapı stoğu incelendiğinde, nitelikli kentsel ve mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında ulaşılan başarı oranını değerlendiren Özer, kentsel tasarım açısından değerlendirme yaparak mekânsal kalite bakımından ülkemizde çok tatmin edici kentler oluşamadığını ifade etmiştir. Yapı stoğu değerlendirildiğinde, birtakım malzeme farklılıkları ile olumlu görünüşlere sahip yapılaşmalar gözlemlenebilse de yoğun ve bozuk bir doku gözlemlendiğini ifade eder. Genel olarak yapı stoğunda mekânsal kalite bakımından başarısız bir tablonun varlığını belirtir.

Türkiye'de nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında, mimarın eğitsel altyapı incelendiğinde; Özer son ürünlere etki eden temel konulardan birisi eğitimin ne kadar iyi olup olmamasından çok bireyin konuyla ne kadar ilgili olup olmadığıyla ilgili olduğunu belirtir. 20 yıl önce mezun olmuş bir bireyin 20 yıl önceki bilgileri ile mesleğine devam ettiğini belirtir. Bu durumun kamu personelinde daha fazla karşımıza çıkan bir durum olduğunu ifade eder. Kamuda ve özel sektörde bireylerin kendilerini geliştirebilmesi için imkanlar olmasına rağmen, bu gelişmenin sağlanamadığını belirtir. Hangi üniversiteden mezun olunduğu fark etmeksizin meslek insanlarının meslek yaşamlarında mesleki açıdan bireysel gelişimlerinin çok önemli olduğunu ifade eder.

Özer, mekân tasarımının takdir edilme mecralarından birisi olan mimari tasarım yarışmalarında Türk İmar Mevzuatının çoğu yarışmada dikkate alınmadığını, arka planda kaldığını ve mevzuat bilgisine sahip olmayan bireylerin daha özgür çalışmalar yapmaları

sonucu daha özgün tasarımlarını ortaya çıktığını belirtir. Ancak, mevzuata aykırı örnekler olmaları bakımından özgün ve tasarım olarak birçok pozitif özelliğe sahip olan öneri çoğu zaman uygulanmamakta veya uygulanması durumunda birçok değişikliğe uğrayarak uygulandığını belirtir. Bu da ilk öneride sunulan zenginliklerin kaybolmasına sebep olmaktadır. Bu konuda Özer kendi deneyimlerini şu şekilde aktarmaktadır: Güney Kore'de yapılan bir yarışmaya ekip olarak ülke sınırları içerisinde yer alan bir ada üzerinde yerleşimi konu alan bir yarışmaya katıldıklarını ve yarışma kapsamında ilgili idareye mevzuata hâkim olmadıkları için dikkat edilmesi gereken konular danıştıklarını belirtir. Gelen cevap ise Önemli olanın tasarım yapmak olduğunu ve mevzuatı tasarıma göre idarece yorumlanacağı yönünde olduğunu ifade eder. Aslında bu örneğin çok olumlu bir örnek olduğunu belirtir. Çünkü, mevzuatı yazan kişilerin hayalleri ile tasarımcıların hayallerinin örtüşmeyebileceğini ve tasarımcının daha vizyoner örnekler ortaya koyabileceğini ifade eder. Mevzuatın amacı standartları sağlamak iken, belirlenen standartların vizyon olarak daha alt bir seviyede ve tasarımcının vizyon olarak çok üst bir seviyede olabileceğini ifade eder. Dolayısıyla imar mevzuatının, kentsel tasarım rehberleri ve doğru yorumlanmış yönetmeliklerle bütüncül yorumlandığında doğru bir yöntemin meydana geleceğini belirtir. Dolayısıyla, yarışmalarda Özbay ve Özer tarafından da bahsedildiği gibi mimari ve kentsel son ürünlerde mekânsal kalitenin yüksek olmasının sebeplerinden birisi olarak imar mevzuatının standartlaşmayı hedefleyen kurallarının mimari tasarımda daha arka planda kalması çıkarımı yapılabilir.

Sonuç olarak Özer, çalışılan konunun oldukça önemli bir konu olduğunu ifade eder. Günümüzde ortaya koyulan imar mevzuatının eski bir yapılanmaya sahip bir mevzuatı olduğunu ve günümüz problemlerine odaklanan güncel bir mevzuat ortaya koymanın gerekliliğini ifade eder. Yarışmaların bu durumu biraz esnetmeye çabası olsa da imar planlarının ve yönetmeliklerin kentsel gelişmeleri statik bir hale getirdiği tespitini yapar. Aslında herkesin şikâyet ettiği bir konuyu herkesin zamanla kabullendiğini ve yenilikçi yaklaşımlarla mevzuatı yorumlayamamakla beraber kentlerin özel sorunları ile de ilgilenilemediğini ifade eder. Örneğin İstanbul'un problemini bütün Türkiye'nin problemi olarak kabul edip tüm Türkiye'ye yayıldığını ve bunun sonucunda bu gibi problemleri olmayan kentler olan İzmir, Ankara, Antalya gibi kentlerde yapı yüksekliklerinin artmaya başladığını belirtir. Türkiye'de özellikle 1960'lı yıllar sonrası yık-yap sistemi ile gelişen kentler meydana gelmiştir. Altyapı maliyetini artırmamak için 3 katlı bölgede 5 katlı yeni yapılaşmalar, 5 katlı bölgede 7 katlı yeni yapılaşmalara izinler verilmiştir. Günümüzde de hala aynı hatalar tekrar edilmektedir. Bu durum, muhakkak değişmesi gereken bir problemdir. Önerilen modelin düşünce yapısını değiştirmesi bakımından kıymetli olduğunu belirtir. Dolayısıyla çalışma, tüm Türkiye'nin sorunlarını çözemese de çalışma sonrası durumu değerlendirecek olan bir şehir plancısı ortaya konulan düşünce sistemine katkıda bulunarak gelişimin sağlanabileceğini belirtir. Çalışmanın oldukça faydalı bir konu olduğunu ifade eder ve gelişiminin açık olduğunu belirtir.

4.1.1.3. Feridun Duyguluer ile yapılan söyleşi ve değerlendirmesi

Yüksek Şehir Plancısı Feridun Duyguluer, Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde şehir ve bölge planlama bölümünde lisans eğitimini, yine aynı üniversitede yüksek lisans eğitimini başarı ile tamamlamıştır. Mezuniyetinden sonra, İmar ve İskân ile Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları ve ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığında çalıştı. Bakanlık bünyesinde Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürü ve Yüksek Fen Kurulu Üyesi görevlerinde bulunmuş olup TOKİ'nin kuruluş çalışmalarına katılmıştır. İmar hukuku konusunda kaleme aldığı birçok farklı yazılı kaynak ile yarışmalarda ödülleri mevcuttur. Halen farklı üniversitelerde yarı zamanlı öğretim görevlisi olarak, planlama ve imar hukuku, yapı hukuku ve kentsel tasarım dersleri vermektedir.

Duyguluer, doktora tezi konusunu, konunun mimari ölçekten ele alınması bakımından kıymetli bulduğunu ifade etmiştir. Mimari tasarıma en etken unsurun imar yönetmelikleri olduğunu, ancak ülkemizde mimarların konuya hâkim olmadıkları eleştirisini getirmekte ve bu konuda mimari ölçekten bir bilgi noksanlığı olduğunu ifade etmektedir. Mimarlık mesleğini icraa eden bireylerin yönetmelikleri ancak zorunlu kaldıkları durumda bilmek ve öğrenmek durumunda kaldıklarını belirtir. Doktora tez konusunda yapılan çalışmanın bahsi geçen noksanlıklar bakımından da akademik ortamda tartışılmasına destek olması bakımından çalışmayı faydalı bulduğunu, disiplinler arası koordinasyonun sağlanması ve toplumsal mutabakatın oluşması ile başarıya ulaşacağını ifade eder.

1989 senesinde Duyguluer tarafından kaleme alınan 'İmar ve şehir planlama mevzuatının cumhuriyet dönemi Türk mimarlığına ve şehir planlamasına etkileri' kitabında aktarılan değerlendirmeler incelendiğinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun mimarlara mimari tasarım bakımından kısıtlamalar getirmediğini ifade eder. Kanunun var oluşu gereği kurallar bütünü olması yanı sıra birtakım esneklikler de tanıdığının altını çizer. Ancak, mimari tasarımı esas kısıtlayan hiyerarşik düzenin yönetmelikler olduğunu belirtir. Kaynakta son bölüm bu şekilde sonlanır. Kısıtlamaların iki farklı boyutu olduğunu ifade eden Duyguluer, konunun hem teknik hem de hukuki olarak ele alınması gerektiğini ifade eder. Tezin konusuna yönelik hukuki yönlere odaklanılması gerektiğini ve bu odaklanmanın da zaman, mekân ve kişi üçgeninde şekillenmesi gerektiğini belirtir. Cumhuriyetin ilk yıllarında tip proje dönemsel olarak bir gereklilik iken, günümüzde durumun farklılaşması bu üçgene bir örnek olarak verilebilir. Ancak, ülkemizde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında hızlı üretim amacıyla ortaya konulan tip proje önerisinin günümüzde bakanlıklar seviyesinde hala devam ettirildiğini ve zamanın gereksinimlerine uymadığını belirtir. Şu anda güncel yönetmeliklerin de benzer anlayışla standart anlayışı devam ettiren nitelikte olduğunu ifade eder.

Türkiye'deki yapı stoğu değerlendirildiğinde, ulaşılan mimari son ürünlerin başarı oranı Duyguluer tarafından özel sektör destekli yapılar ve devlet destekli yapılar olmak üzere 2 farklı bölümde değerlendirilmiştir. İki farklı bölümde de hem olumlu hem

olumsuz örneklere rastlamanın mümkün olduğunu belirtmekle birlikte, olumlu örneklerin devletin yönlendirmesi ile değil, kurum veya bireylerin bireysel çabaları ile sağlandığını ifade eder.

Mimarın eğitsel ve mesleki altyapısı incelendiğinde mesleki bilgi, Duyguluer'e göre bilgi, tecrübe ve yetenek olmak üzere 3 farklı boyutta ölçülmelidir. Mimarlık mesleği özelinde diploması olan bir mimar, bahsi geçen 3 yeterliliğinin sağlamayabilir. Bilgi ve tecrübeye sahip olan bir mimarın yetenek konusunda yetersiz olması durumunda başarılı bir mimari son ürünün ortaya çıkmayacağını belirtir.

Türk İmar Mevzuatı Duyguluer tarafından imar yönetmelikleri özelinde mekânın tasarımına etkileri bakımından değerlendirildiğinde, olumsuz olarak nitelendirmemekle birlikte olumluya da katkı vermeyen bir biçimde nitelemeyi doğru bulur. Dolayısıyla, temel amacın bütün yönetmelikleri kapsayan ve mimari tasarıma katkı veren bir model önerisi olması gerektiğini belirtir. Mevzuatta tanımlı bütün hukuksal metinlerin her vatandaşa aynı kuralın uygulanması gerektiği için eşitlik ilkesi ile oluştuğunu; ancak önerilecek modelle kısıtlama ve standartlaşma kavramına zıt kurallara göre özgürleşmeyi sağlayabilmesi durumunda modelin çok olumlu bir noktaya varacağını ifade eder.

2017 senesinde 'Yeni imar yönetmeliği yeni mi?' başlıklı yazısına ilişkin Duyguluer, yönetmelik karmaşasına işaret etmektedir. Yönetmeliklerin Türkiye'ye özgü olması durumu var iken, planların ve plan notlarının bölge ve yere özgü olma durumunun kıymetini belirtir. Planlar ve plan notları hiyerarşik düzende önemli bir yer edinse de istismar edildiğini ifade eder.

Yapılan söyleşiler, Türk İmar Mevzuatının yaklaşık 200 yıllık geçmişe sahip olmasına rağmen çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, yaşam kalitesini gözeten, sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlamadığını desteklemektedir. İmar mevzuatındaki hukuksal hiyerarşik düzende mimari tasarıma en fazla etki eden bölümün planlı ve plansız alanlar imar yönetmelikleri olduğu tespiti yapılabilir. Her uzman kişi tarafından örnek olarak aktarılan mimari tasarım yarışmalarıyla mimari son ürünlerin mekânsal kalite bakımından daha başarılı olması çıkarımı, mimari tasarım yarışmalarında imar mevzuatının getirdiği kısıtlamaların daha az dikkate alınarak değerlendirme yapılmasına dayanmaktadır. Oluşturulacak model önerisinin, planlı ve plansız alanlar imar yönetmeliklerini kapsayan ve tasarımcılara kurallı bir özgürleşme sağlayan nitelikte olması hedeflenmesi gerekmektedir.

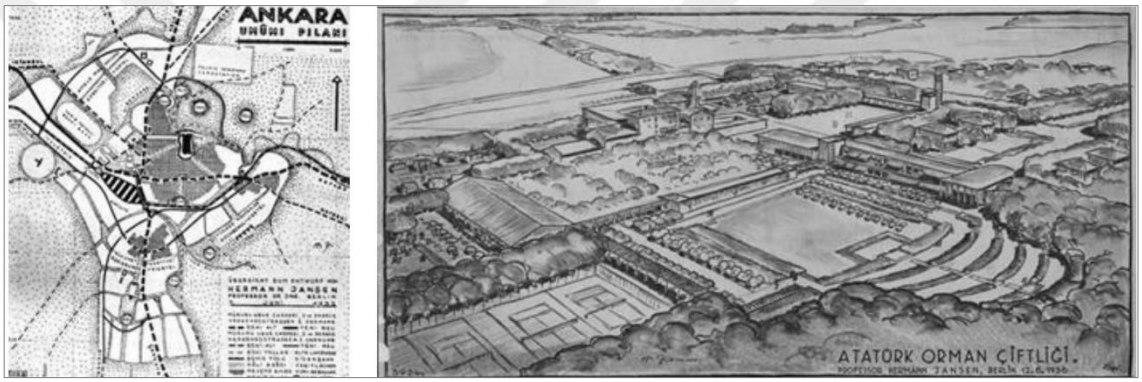
4.2. İmar Mevzuatı Açısından Mimari Kuram ve Uygulama Çatışması

Mimari tasarımın mimarın mesleki eğitim sürecinde nitelik odaklı gelişimi sonrası mimarın mesleki pratik sürecinde nicel sınırlandırmalar ile karşı karşıya kalması ve bunun bir sonucu olarak tanımlanan kuram-uygulama çatışmasının varlığı daha önceki başlıklarda aktarılmıştı. Bu başlıkta ise konu, ülkemiz imar mevzuatı özelinde analiz edilecektir.

4.2.1. Türkiye Cumhuriyeti imar mevzuatı kapsamındaki sorunlar

Ülkemizde imar mevzuatı kapsamındaki sorunları analiz edebilmek için, önce güncel durumdaki yapılanmayı geçmişten günümüze tarihsel perspektifte incelemek ve mevzuat olarak tanımlanan yapılanmanın hiyerarşik düzenini analiz etmek gerekmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti, Osmanlı İmparatorluğu sonrası birçok inkılap ve devrimlerin gerçekleştiği yeni bir cumhuriyet olarak kurulmuştur. Cumhuriyetin ilk 10 senesinde planlama Osmanlı İmparatorluğu'ndan miras kalan Ebniye Nizamnamesinin birkaç maddenin değiştirilmesi ile sağlanmıştır. 1928 senesinde Prof. Dr. Herman Janssen'in yeni bir başkent olan Ankara için hazırladığı planlar onaylanmıştır. Aşağıdaki Şekil 4.15'te onaylanan ve bahçe kent tipolojisine sahip olan plan ve AOÇ ve çevresi eskizi görülmektedir.



Şekil 4.15. Ankara kent planı, AOÇ ve çevresi eskizi (Jansen 1936; Cengizkan 2004)

Ülkemizde ilk imar kanuna kadar olan süreçte, kısmi düzenlemelerin olduğu 1930 senesinde yürürlüğe giren 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve 1933 senesinde Türkiye'deki bütün kentlere planlama şartının getirildiği 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1950'li yıllarda köyden kente göçün artması sonucu hızlı kentleşme başlamış ve yaşanan bu gelişmeler sonucunda imar ve planlama kavramlarının 1951 senesinde Mimar Kanurel tarafından TBMM'de gündeme getirilmesi ile ülkemizde ilk imar kanunu çalışmaları başlamış olup 1956 senesinde 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir (Ersoy 2017).

6785 sayılı İmar Kanunu, toplam 4 bölüm ve 62 maddeden oluşmaktadır. Birinci bölüm yapı ve ruhsat işleri, ikinci bölüm hâlihazır harita, imar ve yol istikamet planları, üçüncü bölüm tevhit ve ifraz işleri, dördüncü bölüm ise umumi hükümler adı altında düzenlenmiştir. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun kabulünden 29 sene sonra, günümüzde hala yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir (Anonim 26).

3194 sayılı İmar Kanunu, 6 bölüm, 50 madde ve 24 geçici maddeden oluşmaktadır. Birinci bölüm genel hükümler, ikinci bölüm imar planları ile ilgili esaslar, üçüncü bölüm arazi ve arsa düzenleme esasları, dördüncü bölüm yapı ve yapı ile ilgili

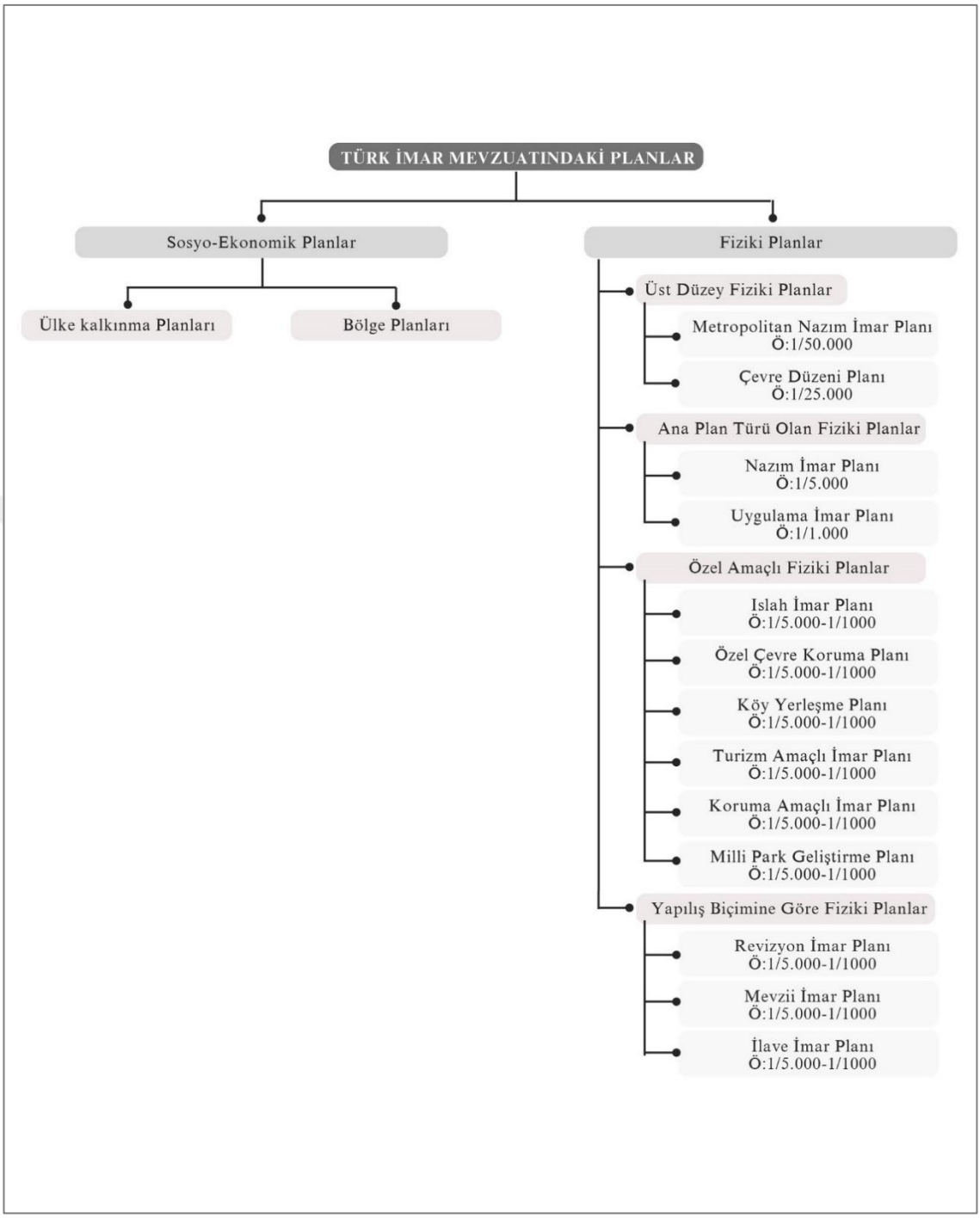
esaslar, beşinci bölüm çeşitli hükümler, altıncı bölüm 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili hükümler, yedinci bölüm geçici hükümler ve yürürlük, yürütme adı altında düzenlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkileri, merkezi yönetimden yerel yönetimlere aktarılmıştır. Bu gelişme ile nüfusu 10.000 üzerinde olan her belediye planlama yetkisine sahip olmuş ve yönetmelikler vasıtası ile bölge ve yöreye özel düzenlemeler yapma yetkisine ulaşmıştır (EK-3).

Günümüzde imar ve planlama kavramları ve ülkemizdeki hiyerarşik yapısı incelendiğinde, Türkiye Cumhuriyeti İmar Mevzuatı sırasıyla uluslararası sözleşmeler, T.C. Anayasası, Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planları, imar yönetmelikleri ve genelgelerden oluşan hiyerarşik yapılanmaya sahiptir. Hiyerarşik yapılanmada uluslararası sözleşmeler, T.C. Anayasası, Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, imar yönetmelikleri ve genelgeler yazılı metinler olup; imar planları ise hem yazılı hem de görsel ifade tekniklerinin bulunduğu bir düzene sahiptir. Dolayısıyla mevzuat yapılanmasını hem fiziksel planlama özelinde hem de hukuksal düzen içerisinde değerlendirmek gerekmektedir.

Hiyerarşik yapılanmada ilk aşama planlar fiziki ve sosyo-ekonomik planlar olmak üzere iki başlıktan oluşmaktadır. Sosyo-ekonomik planlar, ülke kalkınma planları ve bölge planları olmak üzere iki alt başlıktan meydana gelir. Fiziki planlar ise, üst düzey fiziki planlar, ana plan türü olan fiziki planlar, özel amaçlı fiziki planlar ve yapılış biçime göre fiziki planlar olmak üzere dört alt başlıktan oluşur (Ünal 1991).

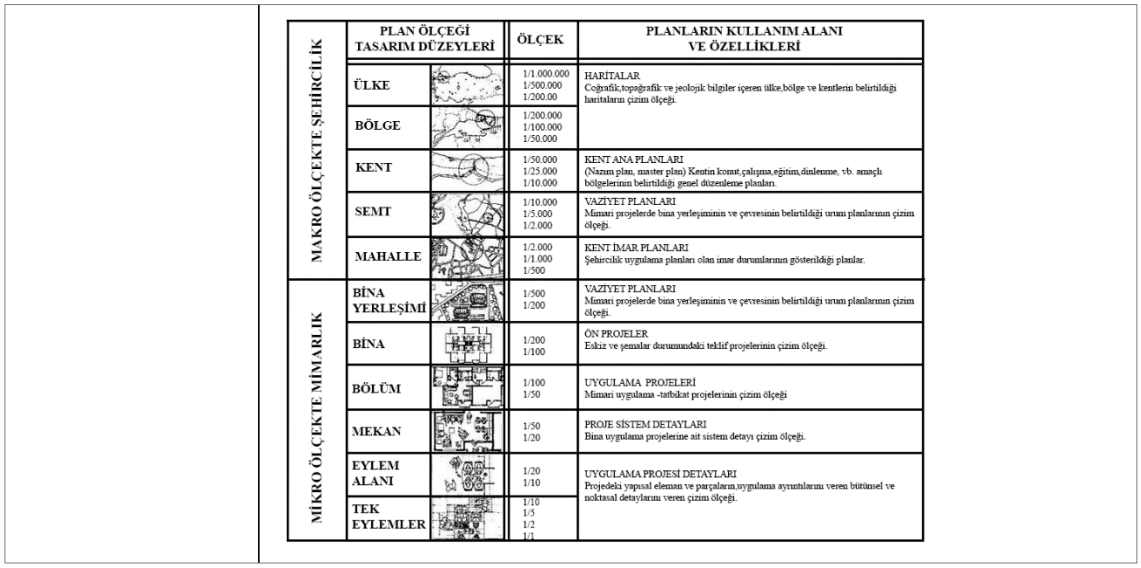
Üst düzey fiziki planlar, 1/50.000 ölçekli metropolitan nazım imar planı ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarından oluşur. Ana plan türü olan fiziki planlar, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından oluşur. Özel amaçlı fiziki planlar; her biri 1/5.000 veya 1/1.000 ölçekli olmak üzere ıslah imar planı, özel çevre koruma planı, köy yerleşme planı, turizm amaçlı imar planı, koruma amaçlı imar planı ve milli park geliştirme planı olmak üzere 6 alt başlıktan oluşur. Yapılış biçimine göre fiziki planlar ise; her biri 1/5.000 veya 1/1.000 ölçekli olmak üzere revizyon imar planı, mevzii imar planı ve ilave imar planı olmak üzere 3 alt başlıktan oluşur (Ünal 1991).

Türk İmar Mevzuatı içeriğindeki planlama hiyerarşisi, Ünal (1991)'a göre, Şekil 4.16'daki gibi bir yapıya sahiptir.



Şekil 4.16. Türk İmar Mevzuatı içeriğindeki planlama hiyerarşisi (Ünal 1991'den faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

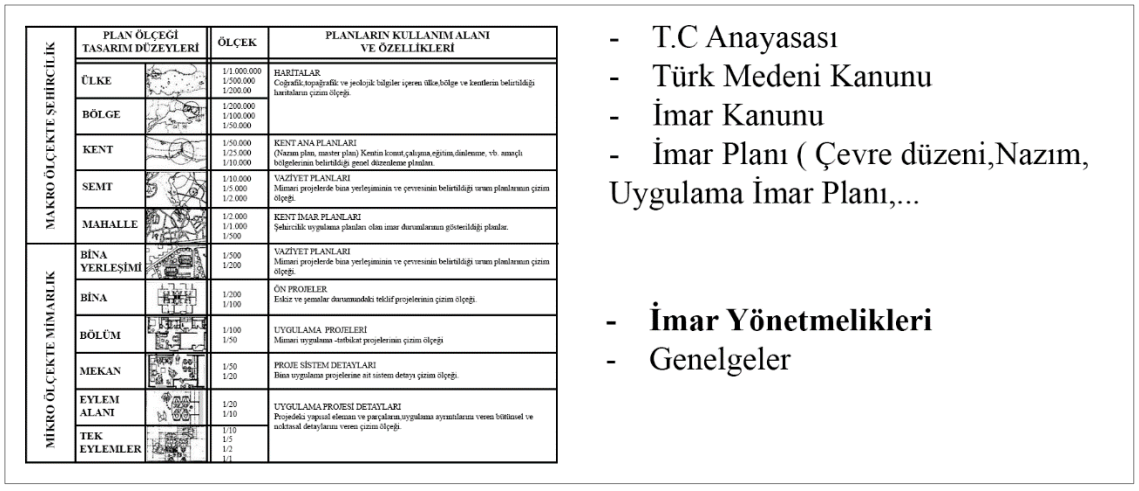
Ülke düzeyinde planlama düzenine ilişkin bir diğer değerlendirme ise Arcan ve Evci (1992)'ye göre Şekil 4.17'deki gibidir. Planlama, 1/1.000.000 makro ölçekte şehircilik ölçeğinde ülke seviyesinde başlar ve 1/500 olan bina yerleşimi ölçeğinde mikro ölçekte mimari ölçekle çakışır; mikro ölçek olan mimari ölçek ise 1/500 olan bina yerleşim ölçeğinden başlar ve 1/1 ölçekte tek eylemler ile sonlanır.



	PLAN ÖLÇEĞİ TASARIM DÜZEYLERİ	ÖLÇEK	PLANLARIN KULLANIM ALANI VE ÖZELLİKLERİ
MAKRO ÖLÇEKTE ŞEHİRCİLİK	ÜLKE	1/1.000.000 1/500.000 1/200.00	HARİTALAR Coğrafik,topağrafik ve jeolojik bilgiler içeren ülke,bölge ve kentlerin belirtildiği haritaların çizim ölçeği.
	BÖLGE	1/200.000 1/100.000 1/50.000	
	KENT	1/50.000 1/25.000 1/10.000	KENT ANA PLANLARI (Nazım plan, master plan) Kentin konut,çalışma,eğitim,dinlenme, vb. amaçlı bölgelerinin belirtildiği genel düzenleme planları.
	SEMT	1/10.000 1/5.000 1/2.000	VAZİYET PLANLARI Mimari projelerde bina yerleşiminin ve çevresinin belirtildiği uzun planlarının çizim ölçeği.
	MAHALLE	1/2.000 1/1.000 1/500	KENT İMAR PLANLARI Şehircilik uygulama planları olan imar durumlarının gösterildiği planlar.
MİKRO ÖLÇEKTE MİMARLIK	BİNA YERLEŞİMİ	1/500 1/200	VAZİYET PLANLARI Mimari projelerde bina yerleşiminin ve çevresinin belirtildiği uzun planlarının çizim ölçeği.
	BİNA	1/200 1/100	ÖN PROJELER Eskiz ve şemalar durumundaki teklif projelerinin çizim ölçeği.
	BÖLÜM	1/100 1/50	UYGULAMA PROJELERİ Mimari uygulama -tatbikat projelerinin çizim ölçeği
	MEKAN	1/50 1/20	PROJE SİSTEM DETAYLARI Bina uygulama projelerine ait sistem detayı çizim ölçeği.
	EYLEM ALANI	1/20 1/10	UYGULAMA PROJESİ DETAYLARI Projedeki yapısal eleman ve parçaların,uygulama ayrıntılarını veren bütünsel ve noktasal detaylarını veren çizim ölçeği.
	TEK EYLEMLER	1/10 1/5 1/2 1/1	

Şekil 4.17. Türk İmar Mevzuatı içeriğindeki planlama ölçekleri (Arcan ve Evci 1992)

Şekil 4.17'de ülkemizdeki imar ve planlama kavramları fiziksel planlama özelinde incelenmiştir. Tez kapsamında daha önce de belirtildiği üzere imar mevzuatı, mimari ölçeğe konu olan 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan başlayarak planlı ve plansız alanlar imar yönetmelikleri özelinde ele alınacaktır. Bu bağlamda fiziksel planlama ve imar mevzuatı Şekil 4.18'de karşılaştırmalı olarak incelenmiştir olup Türkiye çapında yapılan anketlerle de imar mevzuatının mimari tasarımın hiyerarşik yapılanmada hangi konuma sahip olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 4.18. Türkiye Cumhuriyeti fiziksel planlama ve imar mevzuatı ilişkisi (Arcan ve Evci 1992'den faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Planlama, TDK sözlüğünde 'Hükûmet tarafından ulaşılacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi' olarak; mevzuat ise 'Bir ülkede yürürlükte olan yasa, tüzük, yönetmelik vb.nin bütünü'

olarak tanımlanmaktadır (Anonim 1). Planlama tanımında 'Gerekli çarelerin önceden hazırlanması' bölümü oldukça önemli bir konuma sahiptir. Planlamanın tanımı ve ülkemizdeki uygulanma durumunu ise Keleş (2008) şu şekilde değerlendirmektedir:

'1950 sonrası hızlı kentleşme karşısında imar planlama sistemi yetersiz kalmıştır. Başta gecekondulaşma olmak üzere plan dışı kaçak yapılaşma özellikle büyük kentlerde kentsel gelişmenin temel niteliğini oluşturmuştur. Planlı gelişen alanlarda da imar tam olarak plana göre yapılmamış, plana aykırı birçok uygulamaya göz yumulmuştur. Kısacası ülkemizde imar planlaması çoğu zaman fiziksel gelişimi belirleyici olamamış, onu arkadan takip etmiş ve olupbittileri yasalaştırma işlevi görmüştür.'

Friedman (1987), fiziksel planlamanın daha fazla yenilikçi ve girişimci, daha az düzenleyici ve denetleyici olması gerektiğini belirtir.

TMMOB Mimarlar Odası 2005 senesinde konuya ilişkin değerlendirmesinde, imar mevzuatında imar planları kentsel gelişmeyi belirleyen temel faktör olarak görülmesine rağmen, imarın temel belirleyici kentsel ekonominin dinamikleri haline geldiğini; bu nedenle birçok plancının ülkemizde planlamanın işlevini yitirdiğini, imar planlamasının gerçek anlamda bir planlama olmadığını, planlama, imar ve yapılaşma düzeninin çözüm değil sorun ürettiğini, ülkemizde planlamanın gerçekten istenip istenmediği konusunda tereddütler olduğunu ifade etmiştir (Anonim 35).

Planlamanın fiziksel gelişimi belirleyici olamaması ve oldubittileri arkadan takip eden ve yasalaştırma işlevi gören bir yapıya sahip olmasının bir kanıtı da imar aflarıdır. 2017 senesinde ülke tarihindeki en kapsamlı imar affı yapılmıştır. Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı tarafından ortalama 20 milyon yapı stoğuna sahip olduğu belirtilen ülkemizde imar affının sonlandığı 15 Haziran 2019 tarihinde yaklaşık 10 milyon 250 bin vatandaşın imar affına başvurmuş olması planlamanın ülkemiz özelindeki başarı oranının istenilen seviyede olmadığının önemli bir göstergesidir (Anonim 36).

Buraya kadar fiziksel planlama özelinde incelenen planlama kavramı, Şekil 4.18'deki yapılanmayı daha net analiz etmek amacı ile hukuksal hiyerarşik düzende de değerlendirilecektir.

3194 sayılı İmar Kanunu, 1985 senesinde yürürlüğe girmesinin ardından günümüze kadar toplam 37 defa değiştirilmiş olup toplam 44 maddesi de farklı zamanlarda iptal edilmiş, hüküm altına alınmış veya değiştirilmiştir (EK-3). Yapılan değişiklikler şekil 4.19'da gösterilmiştir.

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	3194 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
3394	9	30/6/1987
3542	5, 38, 44	4/5/1989
4046	9	27/11/1994
4232	9	8/4/1997
KHK/572	Ek Madde 1, Geçici Madde 9	6/6/1997
4342	11	28/2/1998
4380	Ek Madde 2	2/8/1998
4736	2	19/1/2002
4928	Ek Madde 2	19/7/2003
5006	18	17/12/2003
5403	8	19/7/2005
5398	9, Ek Madde 3	21/7/2005
5784	9 ve Geçici Madde 11	26/7/2008
5793	11 ve Ek Madde 3	6/8/2008
5940	28, 42, 44, Geçici Madde 12, 13	17/12/2009
	28 inci maddesinin sekizinci fıkrasının son cümlesinde yer alan "inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz" hükmü ile dokuzuncu fıkrasının müteahhitlere yetki belgesi verilmesine ilişkin hükümleri	1/1/2012
6637	8	7/4/2015
Anayasa Mahkemesi'nin 4/12/2014 tarihli ve E.: 2013/114, K.: 2014/184 sayılı Kararı	8, Ek Madde 4	16/7/2015
6704	5,11, 18, Geçici Madde 15	26/4/2016
KHK/678	4	22/11/2016
7033	8	1/7/2017
7071	4	8/3/2018
7139	18	28/4/2018
7143	Geçici Madde 16	18/5/2018
KHK/700	8	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7153	5, 6, 8, 26, 28, 32, Ek Madde 6, Geçici Madde 17, Geçici Madde 18	10/12/2018
7159	Geçici Madde 16, Ekli kroki ile liste	28/12/2018
7181	8, 13, 15, 18, 27, 37, 39, Ek Madde 7, Geçici Madde 16, Geçici Madde 19	10/7/2019
7221	7, 8, 18, 27, 28, 32, 42, Ek Madde 8, Geçici Madde 20, Geçici Madde 21, Geçici Madde 22	Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin sonuna eklenen paragrafın birinci cümlesi hükümleri 1/7/2020 tarihinde, diğer hükümleri yayımı tarihinde (20/2/2020)
7226	42, Geçici Madde 23	26/3/2020
7256	Ek Madde 9, Geçici Madde 24	17/11/2020
Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı	Geçici Madde 16, Kroki İle Sınır Ve Koordinat Listesi	15/12/2020
7333	18	28/7/2021
7394	Geçici Madde 16	15/4/2022
7410	8, 42, Geçici Madde 25	15/6/2022
7417	Geçici Madde 11	5/7/2022
7421	Ek Madde 10	26/11/2022
Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı	Ek Madde 9, Geçici Madde 24	18/10/2023

Şekil 4.19. 3194 sayılı İmar Kanunu 1985'ten günümüze yapılan değişiklikler (EK-3)

Ayrıca kanun içeriğinde kanunun yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar yapılan değişiklik, iptal, hüküm altına alma ve iptal durumları EK-3'te verilmiştir.

Yukarıda aktarılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan düzenlemeler, ülkemizde imar konusunda sorunların kanun ölçeğinden başlanarak yeniden düzenlenmesi gerekliliğinin bir kanıtı niteliğindedir. Torlak (2002), ülkemizde imar ile ilgili yasal düzenlemelerin anayasadan başlayarak yeniden gözden geçirilmesi gerektiğini ifade eder. İmar mevzuatında hiyerarşik sıralamada 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan sonra gelen imar planları ve imar yönetmelikleri ilişkisi de yeniden ele alınması gereken bir diğer konudur. Duyguluer (2017) günümüz koşullarında bahsi geçen sorunu şu şekilde ifade etmektedir:

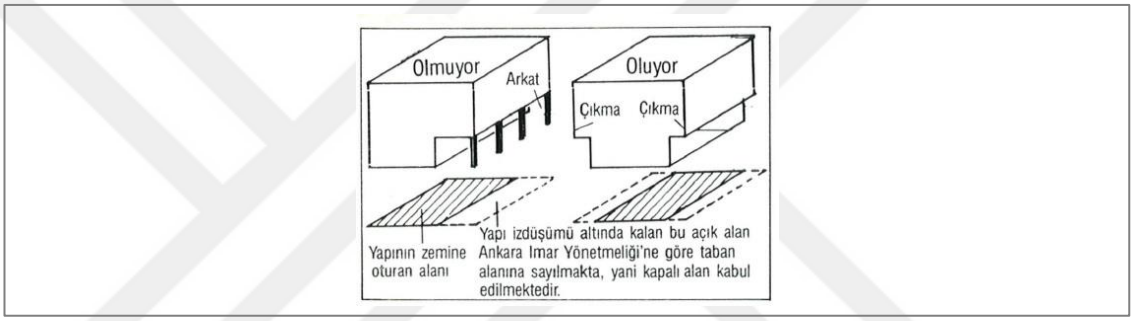
'Giderek, küçük / büyük belediyeler, imar planına ağırlık vermeye başladılar. Plan / yönetmelik beraberliği birbirlerini tamamlayan değil, birbirleriyle yarışan bir ikilemi oluşturdu. Artık belediyeler, imar yönetmeliklerinin 'katı' hükümlerine karşı, planın üst olma özelliğinden hareketle, çeşitli plan notları üretmeye başladılar. Planlama tekniği kapsamında çok yararlı plan notları da 'icat' edildi. Fakat temel kuralları bozan pek çok uygunsuz ve ayrıcalıklı plan notlarının çoğalmasıyla, planlamanın da itibarı zedelenmeye başladı.'

İmar mevzuatında mimari tasarıma etken yapılanmalardan mimari tasarıma en çok etki eden düzenleme olan yönetmelikler ise, Duyguluer (2017)'e göre yaratıcı gücü engelleyen en önemli unsurdur. İmar yönetmelikleri yardımı ile uzun yıllar boyunca

küçük parselasyonlar, sabit ölçüler, mimari ürüne değer vermeme, devletin 'tip' projeleri, apartman yeknesaklığı hep birbirini destekleyen unsurlar olmuştur.

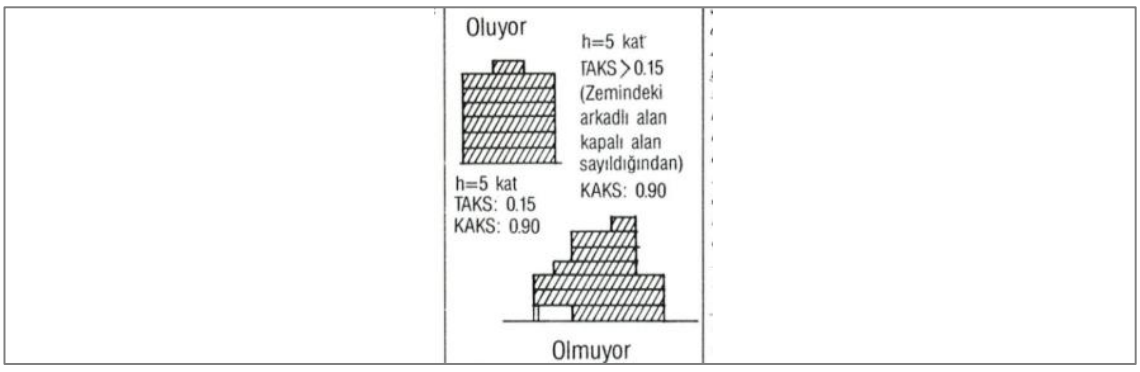
Soydemir (1995), imar yönetmelikleri ile ilgili kısıtlamaların kentlere ve çevreye hiçbir şey kazandırmadığını; yönetmeliklerin aksine yaşanmaz mekanların oluşumunu desteklediğini, tip cephelerin ve tip silüetlerin yönetmeliklerin eseri olduğunu belirtir.

Konuyu görsel örnekler üzerinden inceleyen Özbay (1989), yönetmeliklerde mimarlığı sınırlayan maddelerin ve koşulları sayılamayacak kadar çok olduğunu, çoğu kuralın konulma sebebinin anlaşılamaz olduğunu ve koşulların mimarlık yapılmaması için konulduğunu ifade eder ve yönetmelikler ölçeğince mimari tasarımın kısıtlanmasını dönemin Ankara İmar Yönetmeliği üzerinden örneklerle açıklamaya çalışır. Şekil 4.20 yapı izdüşümü ve açık alanlar üzerinden bir değerlendirmenin yapıldığı yapı zemin oturum örneklerini göstermektedir.



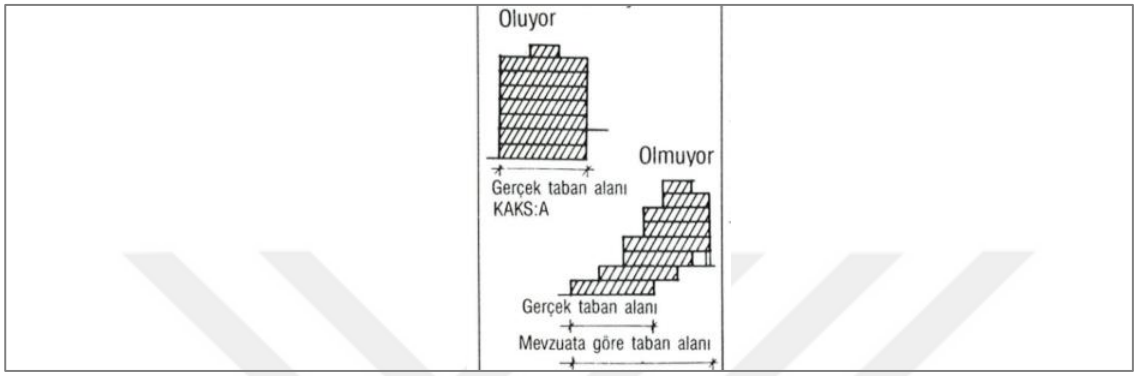
Şekil 4.20. Yapı zemin oturum örnekleri (Özbay 1989)

Şekil 4.20'de görüldüğü üzere, Özbay (1989) yapı izdüşümü altında kalan açık alanın, Ankara imar Yönetmeliği'ne göre taban alanı hesabına dahil edildiğini veya bir başka ifade ile kapalı alan kabul edildiğini ifade eder. Her iki durumda da toplam alan kullanımı aynı olmasına rağmen, sağdaki örnekte kapalı çıkma altındaki alan taban alanı hesabına dahil edilmezken soldaki örnekteki arkad boşluğu ise taban alanı hesabına dahil edilmektedir. Özbay (1989), her iki örnekte de kullanılan toplam alan aynı olmasına rağmen bahsettiği 'oluyor' ve 'olmuyor' farkının anlamsız olduğunu ifade eder.



Şekil 4.21. Yapı kesitinde eğimsiz arazi yerleşim örneği (Özbay 1989)

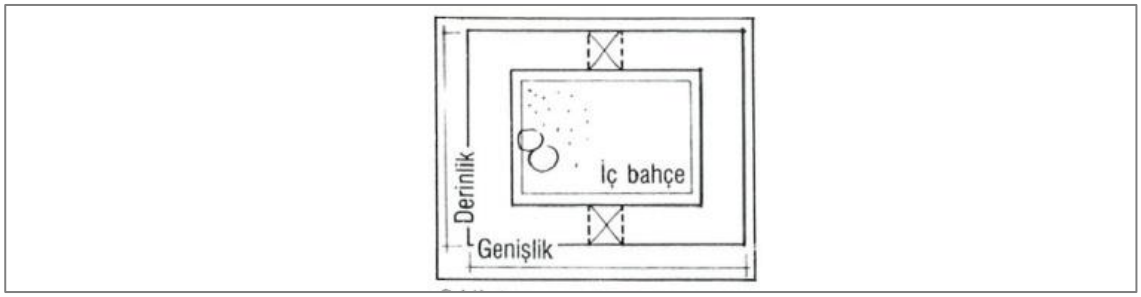
Şekil 4.21'de Özbay (1989), her iki örnekte de yapı alanlarının aynı olmasına rağmen, soldaki örneğin mevcut taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) kurallarına uygun olduğunu belirtir. Sağdaki örnekte ise zemin kullanımının aynı olmasına karşın, taban alanı katsayısını ve blok derinliğini aştığı için mevzuata aykırı olduğunu ifade eder. Ayrıca, blok derinliğini aşmasa bile mevzuata aykırı olacağını belirtir. Aynı sorunun şekil 4.22 örneğinde eğimli bir arazi yerleşiminde de görülebileceğini ifade eder.



Şekil 4.22. Yapı kesitinde eğimli arazi yerleşim örneği 1 (Özbay 1989)

Kat alanı kat sayısının taban alanı kat sayısının katı olarak saptandığı her koşulda yapılacak tek şeyin yönetmeliklere uyulması sonucunda son ürünün 'oluyor' örneğindeki katı kütle olduğunu ifade eder. Emsal uygulamasının mimarlığın üzerindeki m^2 baskısını kaldırması gerektiğini ve çözümü taban alanı katsayısını kaldırmak veya kat alanı katsayısına bağlamamak olarak ifade eder. 'Örneğin: 4 katlı alanda TAKS: 0.50; KAKS: 1.00 neden olmasın?' sorusu üzerinden kısıtlamalara eleştirel bir çözüm önerisinde bulunur.

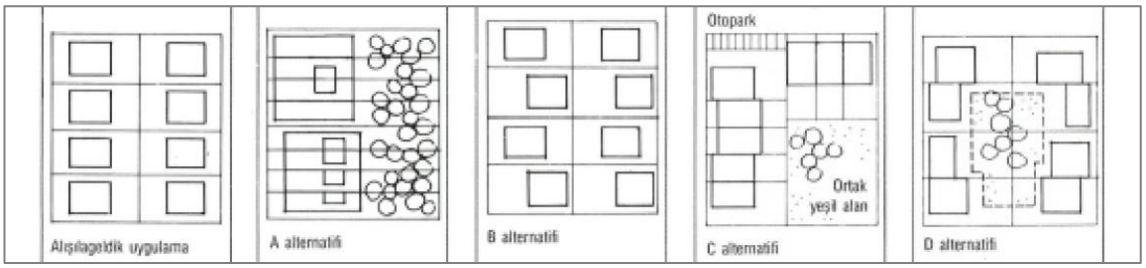
Ankara İmar Yönetmeliği, 1989 senesinde Özbay tarafından yapı genişliği ve derinliği üzerinden değerlendirildiğinde ise Şekil 4.23 örneğindeki gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır.



Şekil 4.23. Yapı genişliği ve derinliği örneği (Özbay 1989)

Özbay (1989), bir yapı adası içinde Şekil 4.23'teki gibi iç avlulu iki katlı yapıdan oluşan bir kompozisyonun imar yönetmeliğini blok derinliği ve genişliğini aşması sebepleriyle oluşturulamayacağını belirtir.

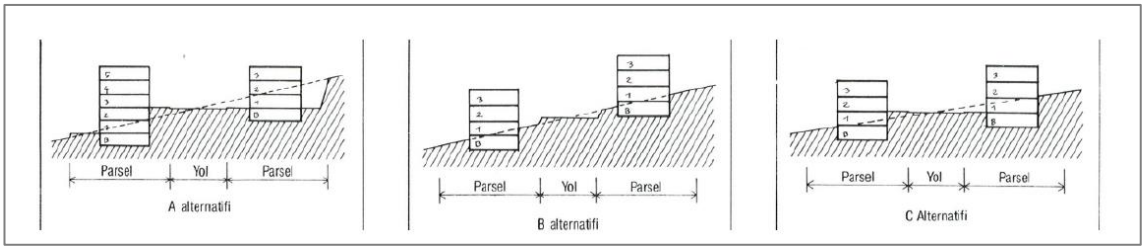
Özbay (1989), yapı adalarının ‘kıyasıya’ parsellenmekte; içine de yapılar yönetmelik ve plan esaslarına göre ‘ne çıkarsa’ anlayışıyla konumlandırıldığını ifade eder. Parselasyon planları hazırlanırken kütle etüdü yapılmadığı için, mimari tasarımın kentsel dokunun oluşumuna katkıda bulunamadığını eleştirir. Bu bağlamda şekil 4.24 ada ve parsel ölçeğinde yerleşim alternatiflerini göstermektedir.



Şekil 4.24. Ada ve parsel ölçeğinde yerleşim alternatifleri (Özbay 1989)

Özbay (1989), Şekil 4.24’te görüldüğü üzere ada ve parsel ölçeğinde alternatif önerileri sunar ve mimari tasarımın kentsel tasarım ile birlikte değerlendirilmesinin gerekliliğini ifade eder. Alternatif A'da, yapıların grup halinde konumlandırılması sayesinde bahçenin daha işlevsel bir şekilde kullanılması sağlanır. Bu yaklaşım, özellikle düşük katlı alanlarda faydalıdır. Alternatif B'de, yapıların sokak üzerinde kaydırılarak yerleştirilmesi, sokak perspektifini zenginleştirir ve ön bahçenin işlevselliğini artırır. Alternatif C'de, ada ölçeğinde yapıların kütlesel düzeyde etüdü, aynı yapı alanı kullanılarak farklı mekân etkileri elde edilmesini sağlar. Bu durumda, bahçenin verimli kullanılması sağlanacak ve artık yeşil alanlar kaybolacaktır. Parselasyon yapılmadığında, kütle etüdü daha zengin sonuçlar verecektir. Alternatif D'de, blokların basit bir etüdü bahçenin daha etkin kullanılmasını sağlar. Yapıların gruplandırılması, arka bahçenin büyümesine yol açar ve bu da yeşil alanların daha dokusal bir nitelik kazanmasını sağlar.

Eğimli arazi üzerinde yerleşimleri analiz eden Özbay (1989), konuya ilişkin Şekil 4.25 örneğindeki gibi farklı alternatifler önerir ve Ankara İmar Yönetmeliği özelinde değerlendirir.

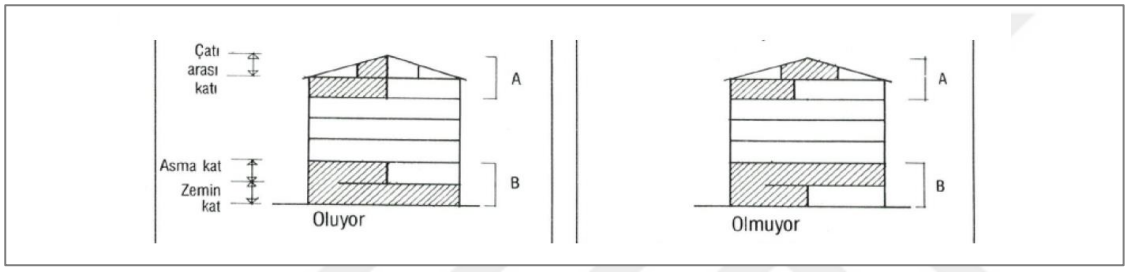


Şekil 4.25. Yapı kesitinde eğimli arazi yerleşim örneği 2 (Özbay 1989)

Özbay (1989)’a göre, yapı ve eğimli arazi ilişkisi sorunu bahçenin yol kotunda tasfiye edilmesidir. Sonuçta arazi topografyası bozulmaktadır, imar yönetmeliğindeki kat kazanma kavramının değiştirilmesi; birden fazla kat kazanılmasının önlenmesi, hatta imar

planında gösterilen yükseklikler 'görünen yükseklik' kavramına dönüştürülmesi gerekmektedir. Konuya ilişkin 3 katlı imar durumu esas alınan 3 farklı alternatif üzerinden değerlendirme yapar. Alternatif A'da yönetmelik uygulamasına göre, yapıların eğimli zemine oturmasını yanlış bulmakta, Alternatif B'yi olması gereken yerleşim olarak tanımlamaktadır. İmar yönetmeliğinin tanımları sonucu eğimli alanlarda yapıların zemine oturtulması, kat ve yoğunluk artışı getirmesi yanı sıra, doğal topografyanın da bozulmasına neden olmakta olduğunu ifade eder. Ayrıca, Alternatif A'da olduğu gibi yola göre eğimin altındaki parseldeki yapılaşma, eğimin üstündeki parsel ile eşitsizlik yaratmaktadır. Eğimli arazide doğru yerleşimi ise yapıların tabii zemine oturması ve kat kazanma esasının kaldırılması olarak tanımlar.

Özbay (1989) tarafından eklenti alanlar üzerine yapılan değerlendirme şekil 4.26 örneğinde görülmektedir.



Şekil 4.26. Eklenti alanlar ilişkileri (Özbay 1989)

Eklenti alanlar 2 farklı örnekle incelenmiştir. A durumu Ankara ilinde çatı arası kullanımını göstermektedir. Kullanım alanları aynı olmasına rağmen, soldaki örnek yönetmeliğe uygun, sağdaki örnek yönetmeliğe aykırıdır. Çünkü sağdaki örnekte çatı arası katı, alttaki ilgili bağımsız alanın dışına taşmıştır. B durumunda ise, Bursa'daki asma kat kullanımı gösterilmektedir. Alan kullanımı aynı olmasına rağmen soldaki örnek imar yönetmeliğine uygun, sağdaki örnek ise imar yönetmeliğine aykırıdır. Çünkü asma kat, bağımsız bölümün zemindeki sınırını aşmaktadır ve yönetmelik bu duruma izin vermemektedir.

Özbay (1889), yukarıda verdiği örnekler sonucunda, imar mevzuatımızın özellikle yapı ile ilgili bölümünün tam bir 'yasakçı' zihniyeti yansıttığını ifade eder. Yönetmelikler gözünde 'herkesin aklı kötüye çalışacağından, hiçbir boşluk bırakılmadan her şey yasaklanmalıdır.' mantığı geçerlidir. Bu anlayışın mimarlığın kalıplaşmasına, tipleşmesine, tatsızlaşmasına neden olduğunu belirtir. Tüm imar mevzuatımız benzeri sorunlarla, boşluklarla dolu olduğunu ve sınırlamaların aşılıp, özgün, artistik, yeni nefesli ürünlerin verilmesinin tesadüfi olduğunu veya belediyeyi ikna edebilme sürecine dayandığını ifade eder.

Özbay (1989), çözümün yasakların çoğaltılıp, imar mevzuatının ve yönetmeliklerin her şeyi tarifleyen sınırlandırmaları yerine, çerçeve ilkeler benimsenmesi

ile sağlanacağını belirtir. Aksi takdirde ülkemizde şehirciliğin hiçbir zaman mimarlığın doğurucusu olmayacağını ve var olamayacağını savunur.

Daha önceki paragraflarda yaratıcı gücü engellediği ve tip son ürünlerin çıkmasına sebep olduğu ifade edilen Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, Özbay (1989)'ın belirttiği birçok kısıtlamayı günümüzde bünyesinde barındırmaktadır.

2017 senesinde ülkemizde sorunlara çözüm bulmak amacı ile 'yeni' olarak adlandırılan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Ancak, 2017 senesinden günümüze kadar geçen 7 sene içerisinde toplam 18 defa değişikliğe uğramıştır. Şekil 4.27 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde 2017'den günümüze kadar yapılan değişiklikleri göstermektedir (EK-4).

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	3/7/2017	30113
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	30/09/2017	30196
2.	06/02/2018	30324
3.	28/07/2018	30492
4.	27/10/2018	30578
5.	01/03/2019	30701
6.	25/07/2019	30842
7.	27/12/2019	30991
8.	11/03/2020	31065
9.	23/01/2021	31373
10.	11/07/2021	31538
11.	01/08/2021	31555
12.	09/10/2021	31623
13.	25/02/2022	31761
14.	18/08/2022	31927
15.	31/12/2022	32060
16.	12/05/2023	32188
17.	12/08/2023	32277
18.	13/01/2024	32428

Şekil 4.27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan değişiklikler (EK-4)

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ise 2017 senesinden günümüze kadar sırasıyla toplam 3 defa değişikliğe uğramıştır. Şekil 4.28 Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde 2017 senesinden günümüze kadar yapılan değişiklikleri göstermektedir (EK-5).

	Yönetmeliğin Yayımladığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	2/11/1985	18916 Mükerrer
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	1/3/2019	30701
2.	11/7/2021	31538
3.	23/7/2022	31901

Şekil 4.28. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan değişiklikler (EK-5)

TMMOB Mimarlar Odasının 2017 senesinde 'yeni' planlı alanlar imar yönetmeliği hakkında şu görüşü bildirmiştir (Anonim 37):

'İmar mevzuatının ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin; yapılı çevrenin üretim sürecinde etkin olan, işverenden meslek mensuplarına geniş bir yelpazede yer alan tüm aktörlerin katılım ve görüşleri ile; imar alanındaki sorunları, süreçleri, koşulları ve uygulama alanlarına yansımalarına çözüm getiren; planlama ve şehircilik ilkelerine bağlı, kamu yararını öncelik kabul eden bir anlayışla hazırlanması gerekmektedir. Yapılı çevrenin üretim sürecinde, ilgili mevzuatın uygulayıcısı ve kullanıcısı olan kesimlerin; bilgilendirme, istişare, görüş ve önerilerin değerlendirilmesi süreçlerine dahil olamadıkları bu taslak; karar süreçleri tamamlanarak oluşturulduktan sonra görüşe açılmıştır.'

TMMOB Mimarlar Odası'nın 2017 senesindeki görüşü, çok yönlü katılımdan yoksun bir süreç içerisinde koşulları ve uygulama alanlarına yansımalardan, planlama ve şehircilik ilkelerinden uzak, kamu yararını öncelik edinmeyen bir anlayışla hazırlandığı eleştirisinde bulunmuş olup bu sürecin uygulayıcılar ve kullanıcıların görüşleri alınmadan tamamlandığını belirtmiştir. 2017 senesinden günümüze kadar yapılan 18 defa değişikliğe uğramış olması bu görüşü kanıtlar niteliktedir.

2017 senesinde yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğinde günümüze kadar yapılan 18 defa değişiklik detaylı analiz edildiğinde, maddelerde toplam 116 adet değişiklik yapıldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, şekil 4.29'da detaylı olarak bölümler özelinde gösterilmiştir.

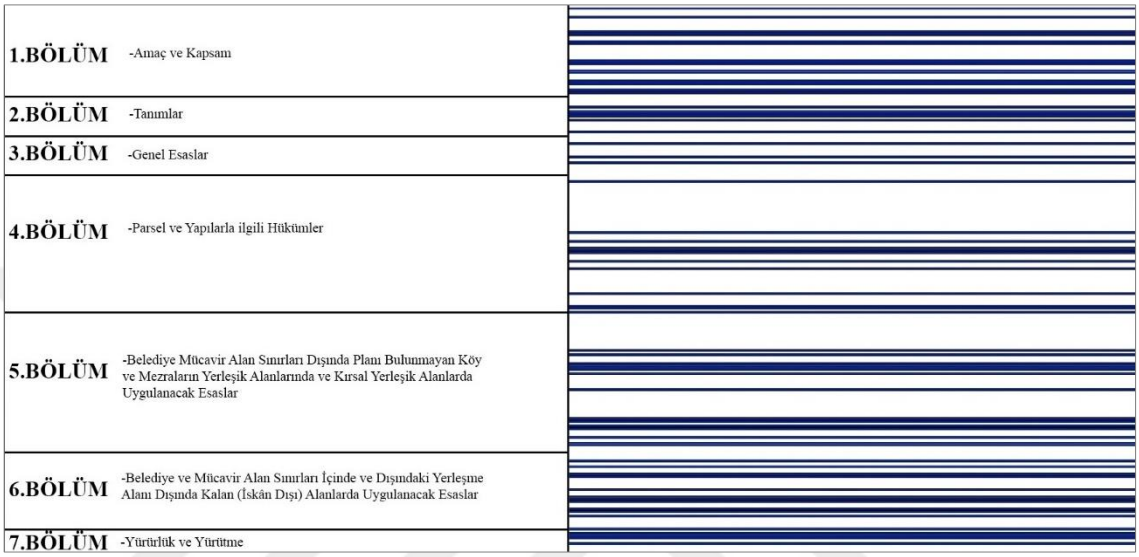
1.BÖLÜM -Amaç,Kapsam,Dayanak ve Tanımlar	
2.BÖLÜM -Genel İlkeler (TAKS,KAKS vb.)	
3.BÖLÜM -Arsalara İlişkin Hükümler (Parsel Genişlikleri,İfraz,Tevhit vb.)	
4.BÖLÜM -Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Taban alanı,Bahçe Mesafeleri,En Çok Kat Adedi vb.)	
5.BÖLÜM -Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Kat Yükseklikleri,Piyes Asgari Ölçüleri,Merdivenler,Asansörler,Bacalar,Kapı ve Pencereler,Çatılar vb.)	
6.BÖLÜM -Projeler ve Yapı İzin Belgeleri(Yapı Ruhsatı,Yapı Projeleri,Tadilatlar,Yapı Kullanma izni vb.	
7.BÖLÜM -Denetime Dair Hükümler	
8.BÖLÜM -Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar	
9.BÖLÜM -Çeşitli ve Son Hükümler	

Şekil 4.29. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan 116 adet değişikliğin bölümlere göre listelenmesi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğinde en fazla değişiklik yapılan maddelerin, anket verileriyle paralellik göstererek sırasıyla 4. Bölüm olan yapılaşmaya ilişkin hükümler, 5. Bölüm olan yapılara ilişkin hükümler ve 2. Bölüm olan genel ilkeler

bölümlerinde yapıldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğindeki sorunlara yapılan değişiklik sayısı bakımından bir kanıt niteliğindedir.

Plansız alanlar İmar Yönetmeliği incelendiğinde ise, günümüze kadar yapılan 3 değişiklik detaylı analiz edildiğinde, maddelerde toplam 80 adet değişiklik yapıldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, şekil 4.30'da detaylı olarak bölümler özelinde gösterilmiştir.



Şekil 4.30. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 2017 senesinden günümüze kadar yapılan 80 adet değişikliğin bölümlere göre listelenmesi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğinde en fazla değişiklik yapılan maddelerin, anket verileriyle paralellik göstererek sırasıyla 4. Bölüm olan yapılaşmaya ilişkin hükümler, 5. Bölüm olan yapılara ilişkin hükümler ve 2. Bölüm olan genel ilkeler bölümlerinde yapıldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğindeki sorunlara yapılan değişiklik sayısı bakımından bir kanıt olarak gösterilebilir.

Yukarıdaki paragraflarda Türk İmar Mevzuatı içeriği hiyerarşik olarak mimari tasarıma etki eden düzenlemeler yapılan değişiklik sayıları ve örnekler özelinde incelenmiştir. Ersoy (2017)'un da belirttiği gibi; imar mevzuatının yaşam kalitesini gözeten, sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir amaç ile düzenlenmiş olsa da günümüzde belirlenen hedeflere ulaşamadığını ve içeriğinde problemlerin olduğu söylenebilir.

Yapılan anket sonucunda imar mevzuatının hiyerarşik düzeninde mimari tasarıma en fazla etki eden hukuksal düzenlemenin %84,4 oranla Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri olduğu verisi ortaya çıkmıştır (EK-1). Bu veriler doğrultusunda mimari tasarımda kuram-uygulama çatışması, daha sonraki başlıklarda Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri üzerinden analiz edilecektir.

4.2.1.1. Mimari ifade teknikleri açısından metinsel yapının sorunları

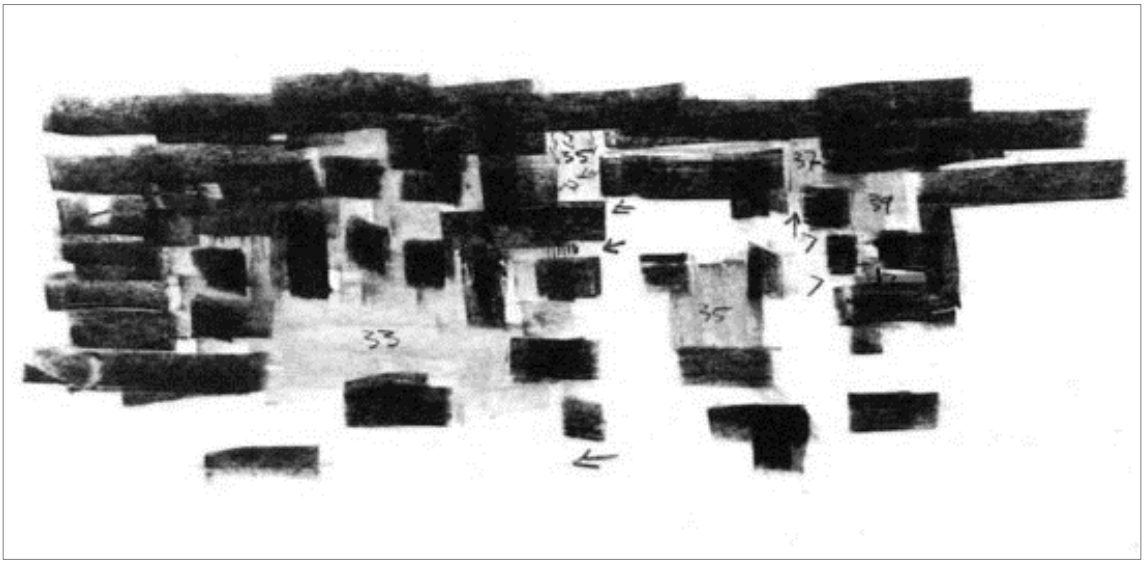
Temsil, insan zihninde oluşan görüntüyü iletmek için kullanılan her türlü yöntem ve araçtır. Bu bağlamda mimari temsil, mimari son ürünleri tanımlayan ve teorik birikimi aktarmak amacıyla mimarlığın anlamsal varlığını sadeleştiren veya yoğunlaştıran ifade biçimleridir (Kıyıcı 2016). Bir tasarım probleminde, çözüm aşamasına geçildiğinde tasarımcının halay gücünde konuya ilişkin soyut betimlemeler oluşur (Balta 1999). Oluşan soyut betimlemeler, mimari ifade teknikleri vasıtasıyla somut hale getirilir ve bu sayede mimari ifade teknikleri ortaya çıkar. İfade teknikleri ve ortamları, iletilmek istenen içerik ve hedef kitlenin çeşitliliğine bağlı olarak değişiklik gösterir, bu da geniş bir kullanım alanı sunar (Akın 2008). İfade tekniklerinin önemi, herhangi bir tasarımı gerçekleşmeden önce görme, deneyimleme ve anlama imkânı sağlaması ve karar verme aşamasında destekleyici bir araç olarak kullanılmasından ileri gelmektedir (Lange ve Bishop 2005).

Mimari tasarımda ifade teknikleri; iki boyutlu çizimler veya dijital çizimler, üç boyutlu perspektifler, üç boyutlu maketler veya dijital modeller, animasyonlar, fotogerçekçi görüntüler gibi farklı yöntemlerle gerçekleşebilir. Mimari tasarımın ifadesinde, kullanılan ifade teknikleri dijital ve geleneksel ifade teknikleri olarak iki ana başlık altında incelenebilir (Yıldırım ve ark. 2011).

Geleneksel ifade teknikleri, üç farklı şekilde sınıflandırılabilir. Bunlardan ilki kâğıt üzerine iki boyutlu çizimlerdir. Planlar, kesitler, görünüşler, detay çizimleri vb. gibi çizimlerden oluşan ifade teknikleridir. Bu ifade teknikleri teknik çizim veya tasarımı ifade eden eskizlerden oluşabilir (Yıldırım ve ark. 2011).

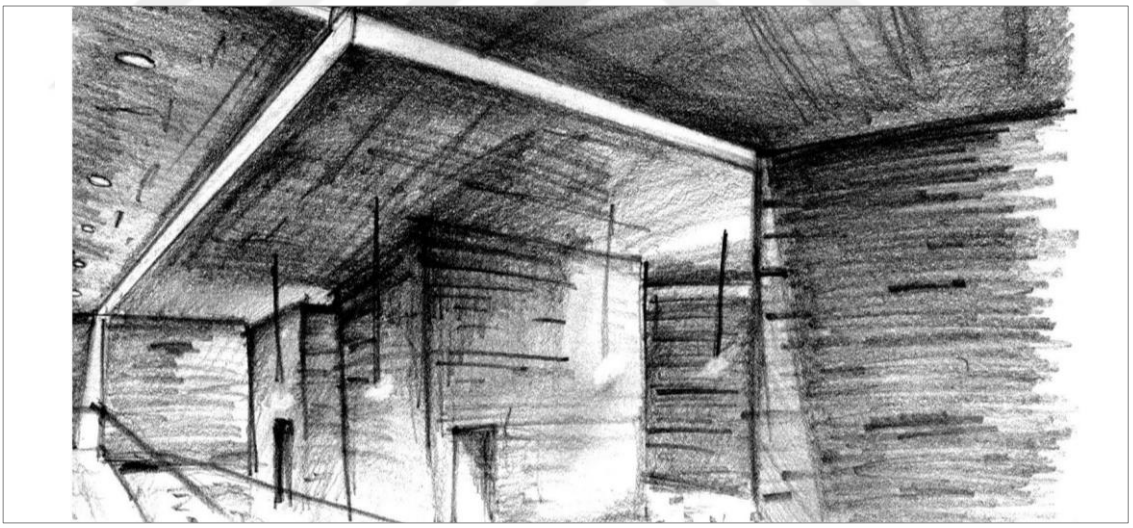
Mimari ifade tekniklerini göstermek için Peter Zumthor tarafından oluşturulmuş Therma Vals Kaplıcaları örnek olarak seçilmiştir. Peter Zumthor, 1960'larda ABD'de Pratt Enstitüsü'nde eğitim görmüş, 1999 yılında aldığı Mies van der Rohe Ödülü ve 2009 yılında mimarlık alanındaki en prestijli ödüllerden biri olan Pritzker Mimarlık Ödülü sahibi bir mimardır (Anonim 38).

Şekil 4.31'de İsviçre'de bulunan Therme Vals Kaplıcaları tasarımı için mimar Peter Zumthor tarafından oluşturulmuş plan yerleşim şema eskizi yer almaktadır (Zumthor 2007).



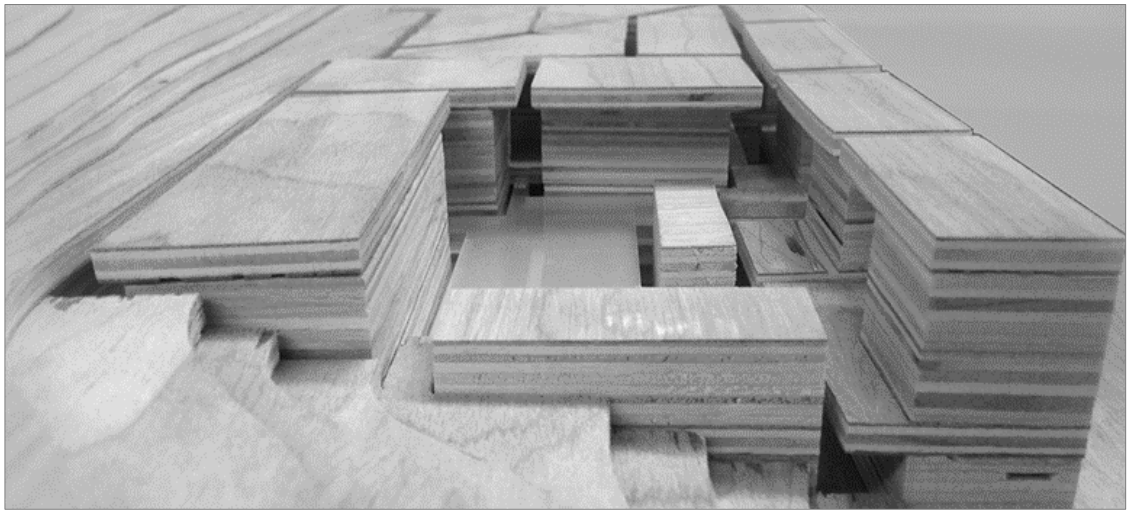
Şekil 4.31. Therme Vals Kaplıcaları plan yerleşim şeması eskizi (Zumthor 2007)

Geleneksel ifade tekniklerinden bir diğeri ise, 3 boyutlu çizimlerdir. 3 boyutlu çizimler, tasarımcının zihninde yapının fonksiyonel çözümlenmesi sonucuna yönelik nihai formunun zihinde oluşan öngörü resmidir. Şekil 4.32'de Therme Vals yapısının iç mekân algısını gösteren 3 boyutlu eskiz çizimi yer almaktadır.



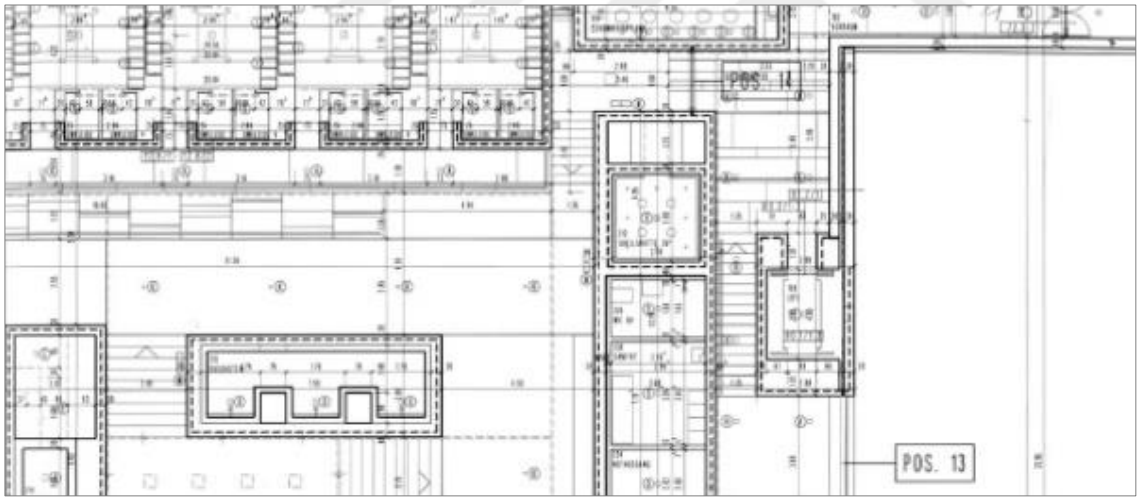
Şekil 4.32. Therme Vals iç mekân algısını gösteren 3 boyutlu eskiz (Anonymous 32)

Tasarımcı, 3 boyutlu çizimler gibi 3 boyutlu maketler vasıtası ile de ifade tekniği kullanabilir. Bu sayede elde edeceği son ürününün mekânsal kalitesini ve mekanlar arası ilişkileri model üzerinde test edebilir. Şekil 4.33'te Therme Vals yapısının maketinin görseli yer almaktadır.



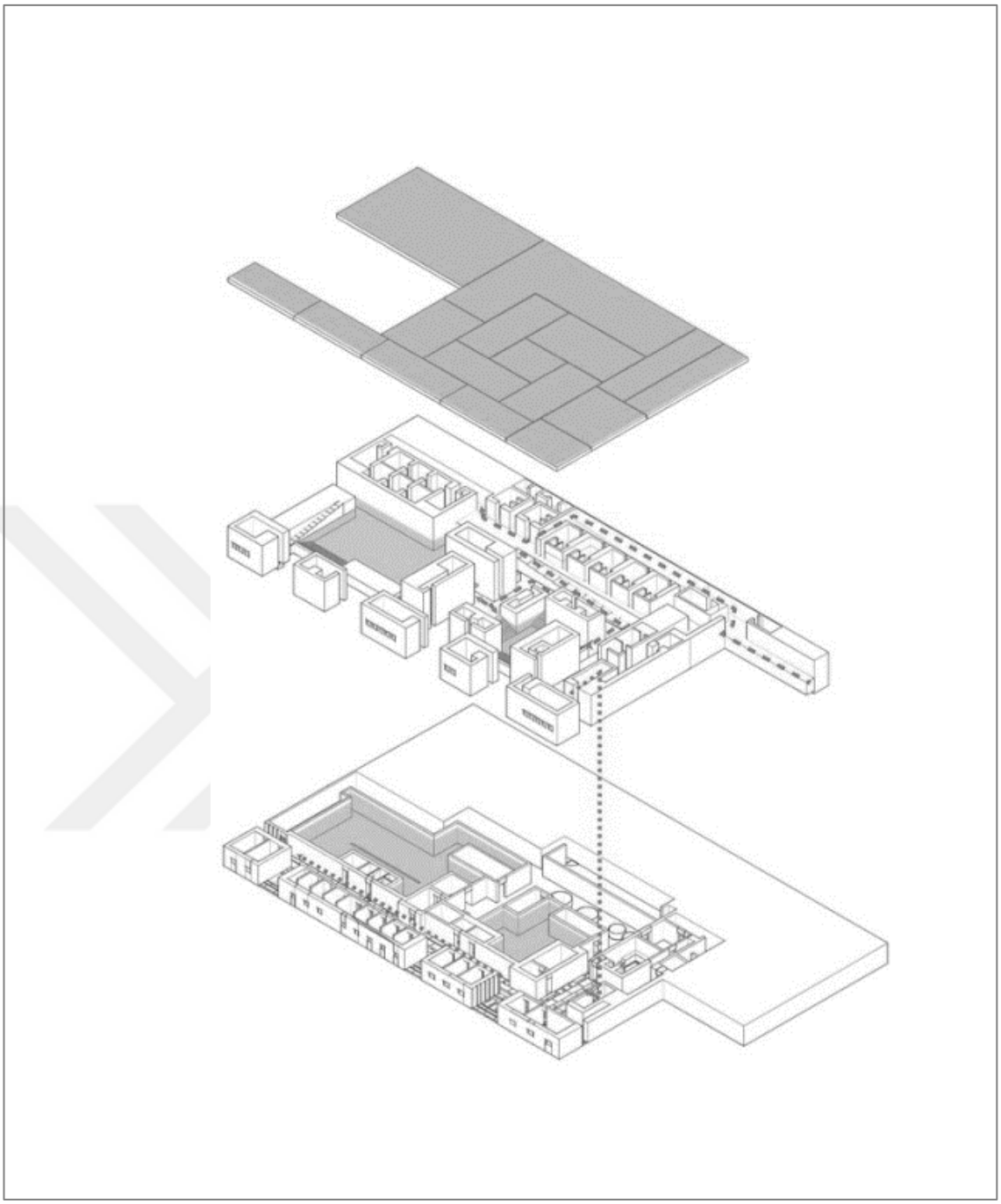
Şekil 4.33. Therme Vals Kaplıcaları maket görseli (Anonymous 33)

Dijital ifade teknikleri ise dijital ortamda vektörel bazlı ve obje bazlı yazılımlar olarak sınıflandırılabilir. Vektörel bazlı yazılımlara örnek olarak ortografik çizimler veya üç boyutlu modeller verilebilir. Şekil 4.34'te Therme Vals yapısının vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş kısmi plan teknik çizimi gösterilmektedir.



Şekil 4.34. Therme Vals vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş kısmi plan (Anonymous 34)

Vektörel bazlı yazılımlar yardımı ile elde edilebilen bir diğer ifade tekniği ise 3 boyutlu modellerdir. Şekil 4.35'te Therme Vals yapısının vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilen 3 boyutlu plan diyagram açılımı gösterilmektedir.



Şekil 4.35. Therme Vals vektörel bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş 3 boyutlu plan diyagram (Anonymous 35)

Dijital ifade tekniklerinde kullanılan bir diğer yöntem obje bazlı yazılımlar olarak sınıflandırılabilir. Obje bazlı yazılımlara ise animasyonlar veya fotogerçekçi görüntüler örnek olarak verilebilir (Yıldırım ve ark. 2011).

Şekil 4.36'da Therme Vals yapısının obje bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş iç mekân görseli gösterilmektedir.



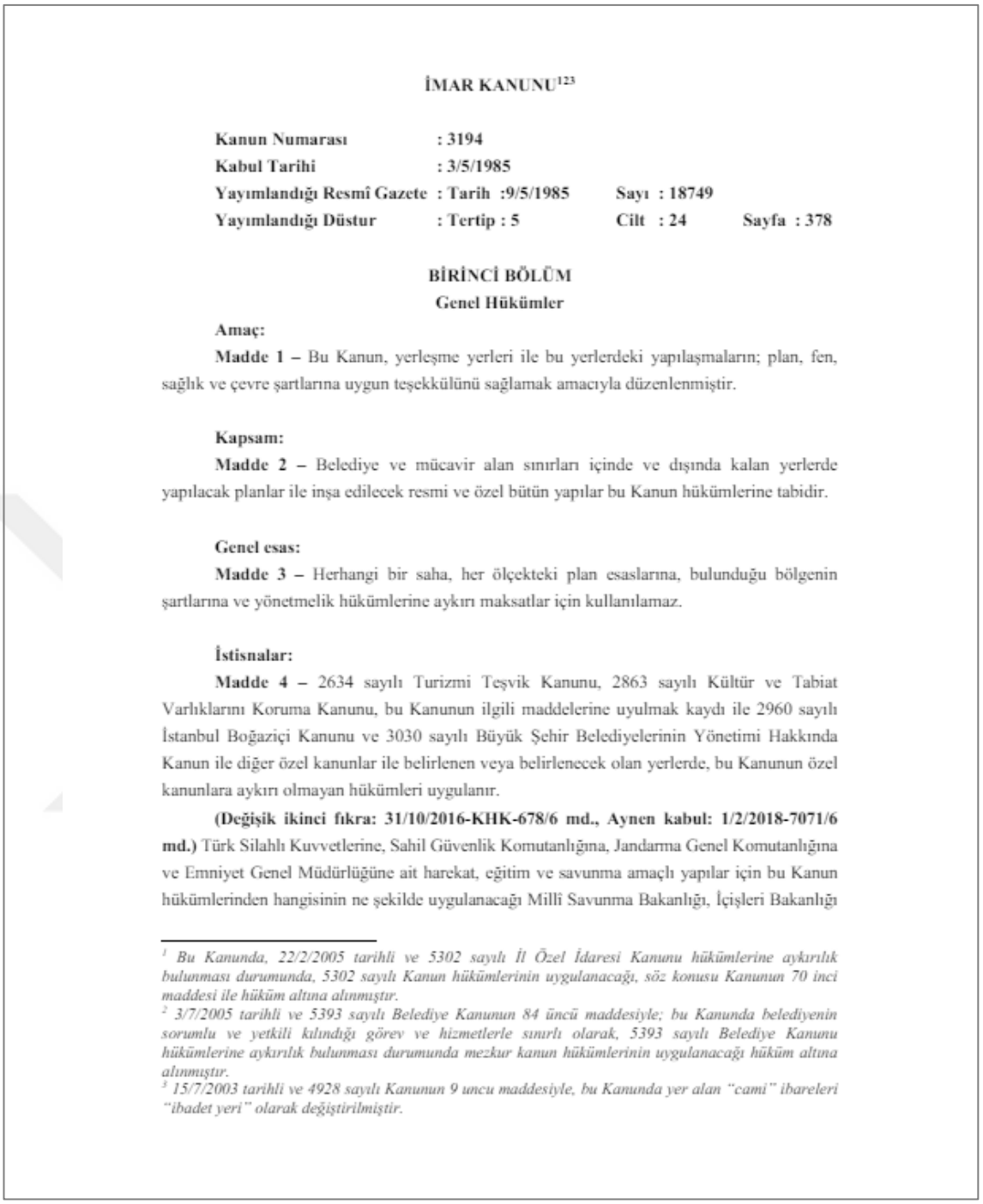
Şekil 4.36. Therme Vals obje bazlı yazılım yardımı ile elde edilmiş iç mekân görseli (Anonymous 36)

Yukarıdaki paragraflarda anlatılan her bir ifade tekniği, mimarın eğitsel ve mesleki periyotlarının tamamında hem zihninde oluşan tasarım düşüncelerini somutlaştırmak ve test etmek hem de oluşturduğu mimari son ürünü ifade etmek için kullandığı ifade teknikleridir. Tasarlanan mekânsal kurgu, geleneksel veya dijital ifade teknikleri fark etmeksizin yukarıdaki örneklerde gösterildiği gibi var olur, ifade edilir ve sunulur.

Türk İmar Mevzuatı ise; yukarıda bahsi geçen ifade tekniklerinden yoksun biçimde uluslararası sözleşmeler, T.C. Anayasası, Türk Medeni Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planları, imar yönetmelikleri ve genelgelerden meydana gelen hiyerarşik yapılanmaya sahip yazılı hukuksal metinlerden oluşmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu, yazılı bir hukuksal metindir. Oysa mimarlık mesleğini icra eden bireylerin hem eğitsel altyapısında hem de mesleki pratik sürecinde mimari tasarım, soyut düşünceleri geleneksel veya dijital ifade tekniklerini kullanarak somutlaştırma sürecidir. Mimarlık öğrencisi, geliştirdiği mimari tasarımını mimari ifade tekniklerini kullanarak mimarlık stüdyolarında koordinatörüne aktarır ve yine aynı ifade teknikleri ile koordinatör tarafından geri dönüşler alır. Mimari son ürününü de planlar, kesitler, görünüşler ve birçok farklı üç boyutlu ifade teknikleri yardımı ile sunar. Yazılı dil bu süreçte kullanım bakımından daha arka planda kalmakta, iletişimi sağlayan dil mimari ifade teknikleri olmaktadır.

Şekil 4.37 ifade tekniklerinden yoksun hukuksal düzenlemelere örnek olması amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilk sayfasının görselini göstermektedir.



İMAR KANUNU[123]

Kanun Numarası : 3194
Kabul Tarihi : 3/5/1985
Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih :9/5/1985 Sayı : 18749
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 24 Sayfa : 378

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç:

Madde 1 – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam:

Madde 2 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Genel esas:

Madde 3 – Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

İstisnalar:

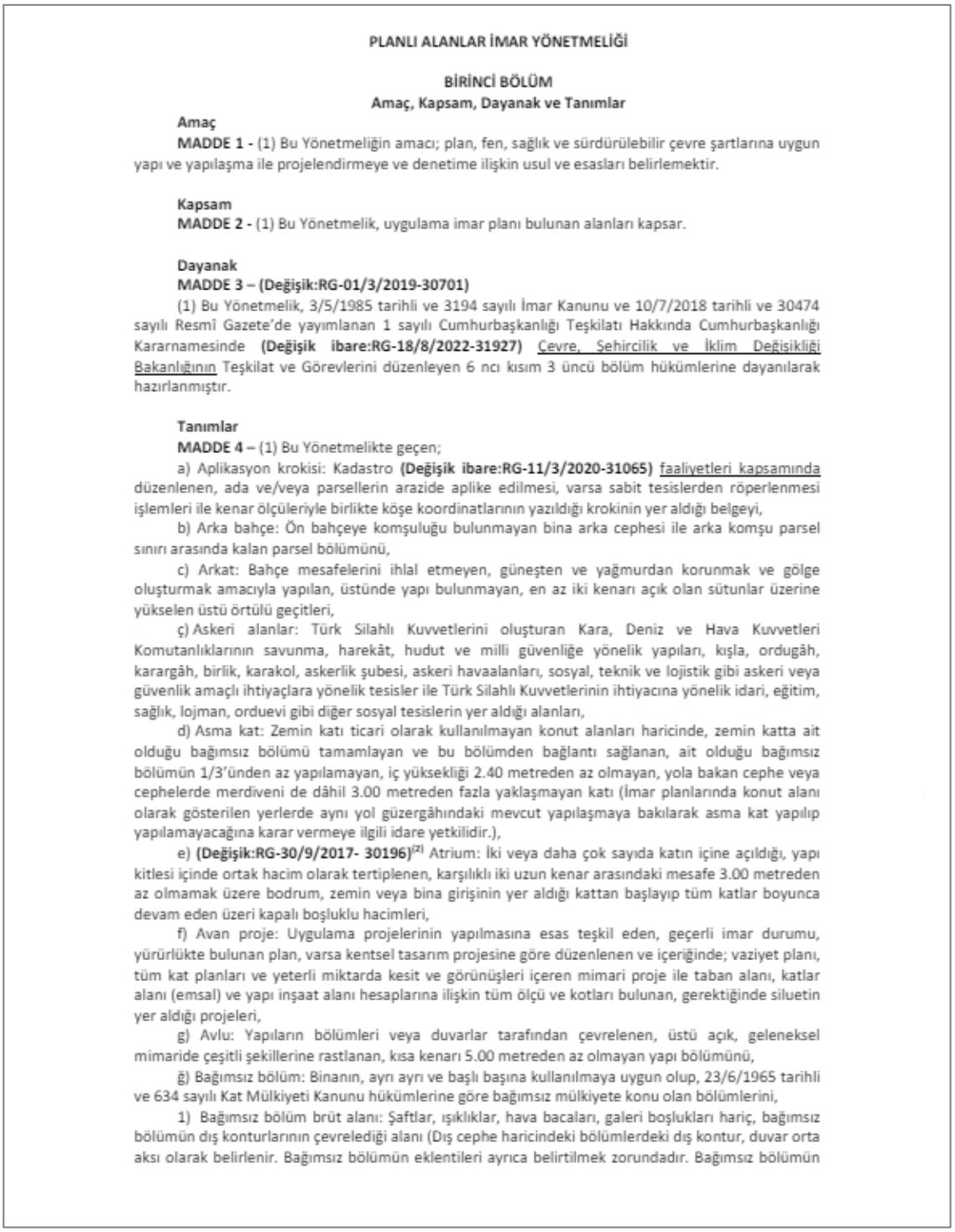
Madde 4 – 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

(Değişik ikinci fıkra: 31/10/2016-KHK-678/6 md., Aynen kabul: 1/2/2018-7071/6 md.) Türk Silahlı Kuvvetlerine, Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekat, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı

[1] Bu Kanunda, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu hükümlerine aykırılık bulunması durumunda, 5302 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı, söz konusu Kanunun 70 inci maddesi ile hüküm altına alınmıştır.
[2] 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunun 84 üncü maddesiyle; bu Kanunda belediyenin sorumlu ve yetkili kılındığı görev ve hizmetlerle sınırlı olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine aykırılık bulunması durumunda mezkur kanun hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.
[3] 15/7/2003 tarihli ve 4928 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle, bu Kanunda yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir.

Şekil 4.37. 3194 sayılı İmar Kanunu ilk sayfası (EK-3)

Şekil 4.38 ise ifade tekniklerinden yoksun hukuksal düzenlemelere örnek olması amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilk sayfasının görselini göstermektedir.



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç
MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam
MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

Dayanak
MADDE 3 – (Değişik:RG-01/3/2019-30701)
(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde **(Değişik ibare:RG-18/8/2022-31927)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6 ncı kısım 3 üncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar
MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;
a) Aplikasyon krokisi: Kadastro **(Değişik ibare:RG-11/3/2020-31065)** faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,
b) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,
c) Arkat: Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü geçitleri,
ç) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları,
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.),
e) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**[2] Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri,
f) Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde siluetin yer aldığı projeleri,
g) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,
ğ) Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
1) Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün

Şekil 4.38. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilk sayfası (EK-4)

Mimarın mesleki pratik sürecinde de oluşturulan mimari tasarım, yine mimari ifade teknikleri yardımı ile önce yatırımcıya, sonra onay mercii olan kamu personeline basılı ve dijital olarak sunulur ve resmi onay süreci mimari ifade teknikleri üzerinden gerçekleşir. Bu durum Şekil 4.38'de yine hukuksal bir metin olarak düzenlenen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde de 6. Bölüm Madde 57 2. bendinde şu şekilde ifade

edilmiştir: Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır ve bu proje; vaziyet planı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları, çatı planı, kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri, otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından oluşur (EK-4).

Yazılı hukuksal metinlerden oluşan imar mevzuatı, eğitsel altyapısında ve mesleki pratik sürecinde ifade teknikleri örneklerinde de gösterildiği gibi mimari ifade teknikleri ile iletişim kuran mimarlar için zorluklara sebep olmaktadır. Bu durum, anket sorularında da katılımcılara 'Türk İmar Mevzuatında mimari tasarıma etki edebilecek metinler, mimarlar tarafından ne derece anlaşılabilmektedir?' sorusu ile yöneltilmiş ve 515 katılımcıdan sadece 57 adedi anlaşılabildiğini ifade etmiştir ve imar mevzuatının anlaşılabilme zorlukları ankete katılan mimarlar tarafından da desteklenmiştir (EK-1).

Mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasının Türkiye Cumhuriyeti İmar Mevzuatı kapsamındaki sorunlarına yönelik bir diğer bulgu ise mekânsal niteliğin Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri içeriklerinde niceliksel değerler ile düzenlenmesidir.

4.2.1.2. Mekânsal niteliğin oluşumunda niceliksel düzenlemeler analizi

Mimari tasarım, arazi verilerinin kapsamlı analizleri sonucu işlevsel ihtiyaçlara mekânsal niteliğe yönelik 3 boyutlu somut cevaplar vermeyi amaçlar. Tasarım aşamasında tecrübe edilen süreç, kavramsal bir zeminde özgürce değerlendirmelerin yapılıp yapılaşmaya yönelik nicel standartları ve sınırlandırmaları aşan özgün biçimler üretmeyi hedefler. İşlevsel programın mekânsal kalite çerçevesinde çözümlenmesi temel amaçtır.

İmar mevzuatı, konuya muhatap her bireyin eşitlik temel ilkesi ile avantajlı veya dezavantajlı konuma gelmemesini amaçlayan yazılı hukuksal metinler bütünüdür. Ancak, eşitlik temel ilkesini niceliksel düzenlemeler vasıtası ile sağlamaya çalışır. Oysa mimari tasarım, niceliksel düzenlemeleri aşma eğilimindedir ve mekânsal niteliği arttırmayı hedefler.

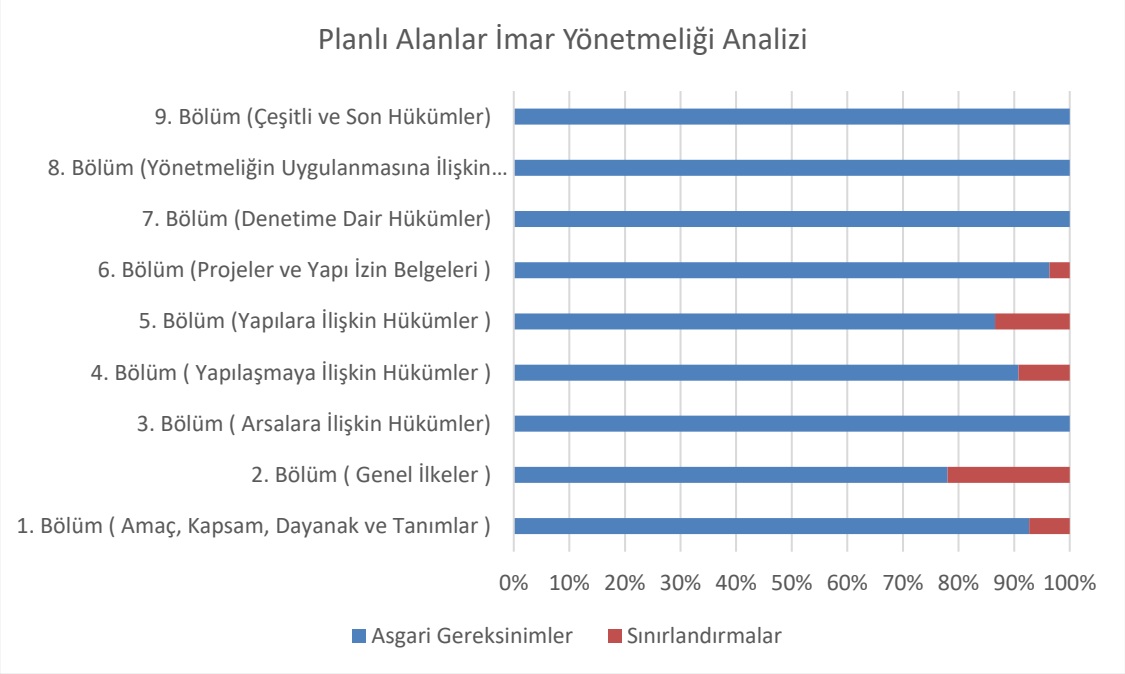
İmar mevzuatı, konuya muhatap TMMOB Mimarlar Odası büro tescil sahibi mimarların görüşleri doğrultusunda mimari tasarıma etki oranı bakımından hiyerarşik olarak incelendiğinde, %84,6 oranında Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin mimari tasarımı etkilediği ön plana çıkmaktadır (EK-1). Bu bağlamda, tez kapsamında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği analiz edilecektir.

Yapılacak olan analiz için ‘asgari gereksinimler’ ve ‘sınırlandırmalar’ kavramları oluşturulmuştur.

Asgari gereksinimler; yapının kullanıcısı olan her bireyin asgari koşullara ulaşabilmesi için gerekli olan gereksinimler olarak tariflenebilir. Örneğin; bir konut içerisinde yıkanma ve temizlenme hacminin sağlıklı havalandırılması için gerekli kütlesel boşluk, konutun kullanıcısı için asgari bir gereksinimdir. Sınırlandırmalar ise; asgari gereksinimleri aşan nitelikte ve mimari tasarıma etki edebilecek kriterlerdir.

Yapılacak olan analiz; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği içeriğinde bulunan madde, fıkra, bent ve alt bentlerin her birini bir kriter olarak kabul edecek biçimde asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar kavramları özelinde kategorilendirilmesi ile yapılacaktır. Bu bağlamda:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; 72 madde, 489 fıkra, 303 bent ve 72 alt bentten oluşmaktadır. Şekil 4.39 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği özelinde yapılan analizin asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar bakımından bütün kriterlerin hesaba katıldığı oransal dağılımını göstermektedir.



Şekil 4.39. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği analizi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bölüm 1; amaç, kapsam, dayanak ve tanımlardan meydana gelmektedir. 10 adet sınırlandırma, 127 adet asgari gereksinim tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 10 adet olan sınırlandırmalardan 9 tanesi bent, 1 tanesi alt benttir.

Bölüm 1 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen bentler ve alt bentler şu şekildedir:

Madde 4, Fıkra 1, d bendi: 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 ifade eder. (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.) Bu bentte asma kat ait olduğu bağımsız bölümün en az 1/3'ü kadar yapılabileceği ve yola bakan cephelerde merdiven konumlanmasının 3.00 metreden fazla yola yaklaşamayacağı yönünde tariflenmiştir. Mimari tasarımın ilerleyişine göre merdiven zemin kat ile asma katı bir galeri boşluğu içerisinde bağlayan mekânsal kaliteyi artırıcı bir özelliğe sahip olabilir. Aynı zamanda asma kat mimari tasarımın ilerleyişine göre zemin katın 1/3'ünden daha az alan da kaplayabilir. Ancak hem konumlandırılacak merdivenin konumunu hem de asma katın zemin kat alanına göre oranını tariflemesi bakımından d bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, e bendi: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196)(2) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder. Bu bentte tarifi yapılan atrium, iki veya daha çok kat olarak tariflenmiştir. Oysa atrium, 1 katın içine açıldığı bir ortak hacim olarak da düzenlenebilir. Karşılıklı iki uzun kenarı arasındaki mesafenin de en az ölçüsünün belirtilmesi bakımından, küçük ölçeklerde yapılan bir tasarımda 3 metreden daha az ama mimari mekân kalitesini artırıcı özellikte olabilecek olan bir atrium tasarımına engel olmaktadır. Bu bağlamda e bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, g bendi: Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü ifade eder. G bendinde tarifi yapılan avlu, 5 metreden az olmama şartı ile tariflenmiştir. Oysa avlu, yapılacak olan bir tasarımda 5 metreden daha az ama mimari mekân kalitesini artırıcı özellikte olabilir. Bu bağlamda g bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, ö bendi: Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami %5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı ifade eder. Ö bendindeki ifadeye göre, açık alanlarda hafif malzeme ile yapılacak olan yapılar için bahçe kullanımının %5'i tariflemesi yer almaktadır. Mimari tasarımda TAKS haricinde kalan bahçe kullanımında ortaya çıkabilecek olan açık alan, yarı açık alan kurgusunu yüzdelik oran bakımından tariflemesi bakımından sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, r bendi: Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları ifade eder. (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.). R bendi, açık terasların ve ıslak hacimlerin ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçmemesini ifade eder. Oysa, mimari tasarım aşamasında gerekli olduğu durumlarda ıslak hacimler gerekli önlemler alınarak farklı senaryolarda düzenlenebilir. Örneğin, bir bağımsız bölümün çatı katı ıslak hacmi, bir diğer bağımsız bölümün ait olduğu alt kat ıslak hacmi üzerine konumlanırsa, ıslak hacim birlikteliği yine sağlanmış olacaktır. Aynı durum açık teraslar için de geçerlidir. Mimari tasarımda mekân kurgusunu tariflemesi bakımından r bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, hh bendi: İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi ifade eder. Hh bendinde iç bahçe, dış cepheyle bitişik olmayacak biçimde ve dar kenarı 3 metreden az olmayacak biçimde tariflenmektedir. Oysa iç bahçe, mimari kesitte herhangi bir katta 4 metre ve bir diğer katta 2.50 metre olarak farklılaşan ve mekânsal kaliteyi arttıran bir özellikte var olabilir veya bir cepheye bitişik ve şeffaf bir malzeme ile sınırlandırılmış biçimde içeri ışığı hem üst kottan hem de yan bahçeden alabilecek biçimde düzenlenebilir. İç bahçeyi mekânsal kaliteden yoksun net bir geometrik boşluk olarak ve dış cepheden bağımsız tariflemesi bakımından hh bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, öö bendi: Kat bahçesi: Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemelerini ifade eder. Öö bendinde, kat bahçesi en az 2 kat yüksekliğinde ve 3 metre genişliğinde olarak ifade edilmiştir. Oysa, mimari tasarıma göre 1 kat yüksekliğinde ve 3 metreden daha az olarak var olabilir. Mekânı yükseklik ve genişlik bakımından tariflemesi bakımından öö bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, bbb bendi: Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıkları ifade eder. Bodrum katların havalandırılması ve ışık almasını sağlayan kuranglezlerin mimari tasarım sürecinde bodrum katın sadece havalandırma veya ışık kalitesini artırmak maksatlı boydan düzenlenmesi bu bentteki tariflemelere göre mümkün

değildir. Kuranglezleri yükseklik, genişlik ve derinlik bakımından tariflemesi bakımından bbb bendi sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, Fıkra 1, oooo bendi: Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını ifade eder. Oooo bendindeki tanımlama yapı inşaat alanını tariflese de yapıdaki boşlukları tam tariflememesi bakımından eksik kalması sebebi ile sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 4, fıkra 1, vvvv bendi, 1 alt bendi: 1) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m2'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları ifade eder. Çocuk bahçeleri tanımı içerisinde kalan büfe ile süs havuzu ifadesi bahsi geçen alt bende göre 6 m2'yi geçememektedir. Oysa mimari tasarım sürecinde, tasarımın bir gerekliliği olarak toplam insan sayısı hesabına göre büfe veya çocuk süs havuzu için daha fazla alan veya hacim gerekebilir. Mekânı azami alan üzerinden tariflemesi bakımından vvvv bendi 1 alt bendi sınırlandırmalar başlığı altında değerlendirilebilir.

Bölüm 2; genel ilkelerden meydana gelmektedir. 9 adet sınırlandırma, 32 adet asgari gereksinim tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 9 adet olan sınırlandırmalardan 4 tanesi fıkra, 5 tanesi benttir.

Bölüm 2 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen fıkralar ve bentler şu şekildedir:

Madde 5, fıkra 6: Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. Taban alanı kat sayısının ve kat alanı kat sayısının tasarlanacak yerden bağımsız niceliksel olarak düzenlenmiş olması sınırlandırmalar başlığı altında değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 8: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, (Ek ibare:RG-31/12/2022-32060) taşıyıcı sistemi kesme taş

yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, deprem yalıtımı uygulanması amacıyla Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esaslara göre yalıtım birimlerinin yerleştirildiği ara yüzden oluşan, herhangi bir kullanıma konu edilemeyen, iç yüksekliği hiçbir noktada 1.4 metreyi aşmayan, yapının plan veya yönetmelikle belirlenen yüksekliğini geçmemek kaydı ile teşkil edilen deprem yalıtım katı, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir. Emsal harici tüm alanların emsale esas alanların ^%30'unu aşamayacağı ifadesi, emsale dahil olmayan alanlarda yapılabilecek mimari tasarımda mekânsal kaliteyi artırmaya yönelik tasarım kararlarını etkilemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir. Aynı zamanda asgari bir gereksinim olarak ele alınan yangın güvenlik holünün 6 m^2'yi aşan alanlarının emsale dahil edilmesi de sınırlandırma olarak değerlendirilebilir. Alışveriş merkezlerine özel bu fıkraya eklenen atrium düzenlemesi ise, sadece alışveriş merkezlerini tariflemesi bakımından bir sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 8, a bendi: Binaların bodrum katlarında yapılan zorunlu otopark (Değişik ibare: RG-31/12/2022-32060) alanlarının 2 katı bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir. Mimari tasarımda binaların bodrum katlarında yapılması zorunlu olan otopark sayısından daha fazla otopark önerilmesi halinde bu durumu zorunlu alanların 2 katı olarak kısıtlaması bakımından bahsi geçen bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 8, ç bendi: Binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si, bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir. Binaların bodrum katlarında yapılan mescit ve müştemilatlar, konutlarda emsal harici en fazla 150 m2, konut dışı bütün yapılarda ise emsal harici en fazla 300 m2 olarak tariflenmesi, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 8, e bendi: Binaların bodrum katlarında yapılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir. Binaların bodrum katlarında yapılan ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin emsal harici en fazla 100 m² olarak tariflenmesi, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 26: Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak siluetinin 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. 26. Fıkra, 11. Madde ile birlikte değerlendirilecektir.

Madde 5, fıkra 29: (Ek: RG-27/10/2018-30578) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ±0.00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin cephe aldığı en yüksek yol arasındaki kot farkının 3.50 metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkraya aykırı olmayan hükümleri uygulanır. 29. Fıkra, 11. Madde ile birlikte değerlendirilecektir.

Madde 5, fıkra 30, a bendi: İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur. Zemin katta konut dışı fonksiyonlar olması halinde zemin katın azami 4,50 metre yükseklik ile düzenlenme zorunluluğu sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 5, fıkra 30, b bendi: İçerisinde konut yer alan zemin hariç (Değişik ibare: RG-12/8/2023-32277) 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılamaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz. (Değişik ibare: RG-12/8/2023-32277) Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu (Değişik ibare: RG-12/8/2023-32277) düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esasların 7.5.1 maddesinin (a) bendi kriterlerine uygun kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur. 7 kat ve üzeri yapılaşmalarda hiçbir şart aranmadan kapalı çıkma yapılamaması ve emsal kullanımının sağlanamadığı durumlar için tariflenen niceliksel düzenlemeler sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

3. Bölüm; arsalara ilişkin hükümlerden meydana gelen 3 madde, 24 fıkra, 15 bent ve 12 alt bentten oluşmaktadır. 3. Bölümde herhangi bir sınırlandırma tespit edilememiştir ve 51 adet asgari gereksinim kriteri vardır.

4. Bölüm; yapılaşmaya ilişkin hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 18 madde, 75 fıkra, 68 bent, 24 alt bentten oluşmaktadır. 4. Bölümde 17 adet sınırlandırma, 168 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Bölüm 4 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen kriterler şu şekildedir:

Madde 11, fıkra 1, 6. Bent: 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. Kot farkı bulunan arsalarda, yönetmelik gereğince kent silüetinin arazi koşullarına uygun biçimlenmesi amacıyla kademelendirme yapılması öngörülmektedir. Ancak, yapılacak olan kademelerin 4.50 metreden az olamaması düzenlemesi, mekan kurgusuna göre kademelendirmeye izin vermeyebilir. Dolayısıyla yönetmeliğin bahsi geçen bendi formu belirleyici özelliğe sahip olması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 11, fıkra 1, 10. Bent: (Ek: RG-28/7/2018-30492) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir. Yapılacak olan kademelendirme, yukarıda bahsi geçen özel durum için geri çekilme ölçüsünü en az 3 metre olarak belirtmektedir. İşlevden bağımsız niceliksel olan bu düzenleme sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 1, c bendi, 2. alt bent: 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Değişik ibare: RG-25/7/2019-30842) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, (Ek ibare: RG-18/8/2022-31927) parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri yapılabilir. 1000 m2 ve üzeri alana sahip olan parklarda yapılacak olan çay bahçesi, büfe, muhtarlık veya güvenlik kulübesi hacimleri azami yüksekliği 4.50 olan en fazla 1 katlı ve açık alanları dahil toplam 15 m2'yi ve toplam park alanının %3'ünü geçmeyecek şekilde tariflenmiştir. Bahsi geçen alt bent, tasarlanacak olan açık alan ve açık alandaki kapalı hacimlere niceliksel düzenlemeler getirmesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 1, c bendi, 6. Alt bendi: (Ek: RG-31/12/2022-32060) 2500 m2 üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda (Değişik ibare: RG-12/5/2023-32188) % 5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak kaydıyla kamuya ait aile

sağlığı merkezi yapılabilir. Bahsi geçen alt bent, yapılacak olan kamuya ait aile sağlığı merkezinin toplam park alanına oranı belirtilmiştir. Park alanlarına nicel düzenlemeler getirmesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 1, d bendi, 2. Alt bendi: Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir. Seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik yapılacak büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteleri spor tesisi alanının %20'sini geçemeyecek olması bakımından nicel bir düzenlemedir. Dolayısıyla, yönetmeliğin bu alt bendi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 1, d bendi: Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir. Yapılacak olan idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri ünitelerin mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla yapılabilecek olması nicel bir düzenlemedir. Dolayısıyla, yönetmeliğin bu bendi bir öndeki paragraftaki alt bent gibi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 1: Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır. Taban alanı tarifi, yönetmeliğin bu fıkrasında zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle ifade edilmiştir. Örneğin; mimari tasarım aşamasında zemin oturumunda olası işlevsel geri çekilmeler en kısa doğru parçası tanımlaması sebebiyle taban alanına dahil edilmektedir. İşlevsel boyutta mekânsal niteliği artırma amaçlı olası bu tasarım kararı bahsi geçen fıkraya aykırı olması sebebiyle sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 3: Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır. Yönetmeliğin bu fıkrasının uygulama imar planı ile yönetmeliğin taban alanı kullanımı konusunda olası uyuşmazlıklara çözüm maksatlı oluşturulduğu söylenebilir. Oysa, hiyerarşik olarak birbirine uyumlu bir imar planı ve yönetmelikte bu kurala ihtiyaç kalmayacaktır. İmar planında belirlenen bahçe mesafeleri ile TAKS uyumsuzluğu durumunda, küçük olan değerin seçilmesi hak olan taban alanının kullanılamamasına yol açacaktır. Bu bağlamda, bahsi geçen fıkra sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 8, b bendi: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana

taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma (Mülga ibare: RG-25/7/2019-30842) (…) ve süs havuzu (Ek ibare: RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar taban alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu bendi, bahçe düzeninde tasarlanacak alanları nicel olarak sınırlandırmaktadır. Mimari tasarım aşamasında arazi ve çevre verilerine göre %20 oranından daha fazla bir kullanım mekânsal olarak niteliği artırabilecekken, be bendindeki ifade nicel bir düzenleme olması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 8, ç bendi: Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri taban alanına dahil edilmez. Tasarlanacak olan bekçi kulübesi veya kontrol kulübelerinin azami emsal harici 6 m2 olarak tariflenmesi, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 8, j bendi: (Ek: RG-9/10/2021-31623) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları taban alanına dahil edilmez. Taşıyıcı sistemin betonarme ve yığma sistemde duvar kalınlıkları bakımından ele alındığı bu bentte, geleneksel mimari öğeler barındıran yapı zemin kat dahil azami 3 kat olarak ifade edilmiştir. Yığma yapıları azami 3 kat olarak ifade edilmesi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, ç bendi: (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m2'si katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğe göre belli sayıda bağımsız mesken sayısına ulaşıldığında yapılması zorunlu olan kapıcı dairesi, m2 olarak katlar alanı özelinde azami 70 m2 olarak tariflenmiştir. 70 m2'den daha fazla alan kullanılması durumunda katlar alanı hesabına dahil edilecektir. Bu ifade, numarataj krokisinde kapıcı dairesi olarak belirtilmesine ve ileride herhangi bir kâr amacına olanak sağlayamamasına rağmen kapıcı dairelerinin azami 70 m2'de düzenlenmesine sebep olmaktadır. Nicel bir yaklaşım olması bakımından bahsi geçen bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, f bendi: f) (Değişik: RG-23/1/2021-31373) Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu bendi, düzenlenecek olan olası bir kütüphanenin emsale dahil olmayacak alanını azami 50 m2 olarak tariflemektedir. Nicel bir yaklaşım olması bakımından bahsi geçen bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, j bendi: (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m2'yi

geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu bendi, bodrum katlarda düzenlenen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odalarını toplam emsal hesabının %5'ini geçmeyecek ve azami 1000 m2 olacak biçimde düzenlenmesini tarifler. Yönetmeliğin bu bendi, düzenlenecek olan olası yönetim ve toplantı odalarının emsale dahil olmayan alanlarını m2 cinsinden nicel biçimde tariflemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, k bendi: (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu maddesi, bodrum katlarda düzenlenecek olan eklenti bir deponun emsale dahil olmayacak alanının, bağlı olduğu bağımsız bölümün net alanının %50'sini aşmaması gerektiğini ifade eder. Oysa, mimari tasarım aşamasında bodrum katlarda işleve bağlı farklı bağımsız bölümlere bağlı farklı oranlarda eklenti depo alanları düzenlenebilir. Bodrum katlardaki emsal harici depo alanlarına nicel yaklaşması bakımından yönetmeliğin bu bendi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, l bendi: (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının (Değişik ibare: RG-11/7/2021-31538) %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (Ek ibare: RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu bendi; açık çıkma şartlarını sağlayan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evleri ile açık havuzları bağımsız bölüm net alanın %20'sini geçmeyecek biçimde tarifler. Balkon olarak tariflenen açık alanların, kat ve ara sahanlıkların, açık havuzların mekânsal niteliğe olası katkısını ihmal eden bu bent, konuya nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1, m bendi: (Ek:RG-9/10/2021-31623) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran (Mülga ibare:RG-31/12/2022-32060) yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları katlar alanına dahil edilmez. Yönetmeliğin bu bendi, geleneksel mimari yapı örneklerine değer veren bir yaklaşıma sahip olmasına karşın, bahsi geçen taşlık, dış sofa veya eyvan alanlarını emsal harici kısımlarını bir önceki bentte olduğu gibi bağımsız bölüm net alanının %20'si olarak tarifler. Bu bent, taşlık, dış sofa veya eyvan gibi geleneksel mimari öğelere nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 4, f bendi: (Ek: RG-31/12/2022-32060) Bitişik nizam yapılarda, arka bahçe zemin kotundan en fazla 2 metre yükselmek kaydı ile genişliği 1,5 metreyi

geçmeyen, binaya bitişik, zemin veya bodrum katların ortak alanlarından arka bahçeye iniş merdivenleri yapılabilir. Yönetmeliğin bu bendi, tasarlanacak olan arka bahçeye iniş merdivenlerini arka bahçe zemin kotundan en fazla 2 metre yükselebilecek ve 1.5 metreyi geçmeyecek biçimde tarifler. Arka bahçeye iniş merdivenlerine nicel yaklaşması bakımından yönetmeliğin bu bendi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

5. Bölüm; yapılara ilişkin hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 27 madde, 227 fıkra, 66 bent, 8 alt bentten oluşmaktadır. 4. Bölümde 44 adet sınırlandırma, 284 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Bölüm 5 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen kriterler şu şekildedir:

Kat yüksekliklerinin değerlendirildiği Madde 28, fıkra 1, bent a, bent b, bent c, bent ç ve bent d ve fıkra 2 ortak değerlendirilecektir.

Madde 28, fıkra 1, bent a: Kat yükseklikleri ticaret bölgelerinde; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Madde 28, fıkra 1, bent b: Kat yükseklikleri ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Madde 28, fıkra 1, bent c: Kat yükseklikleri konut bölgelerinde; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla zemin ve normal katlarda 3.60 metre, (Ek ibare: RG-12/8/2023-32277) bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre olarak kabul edilerek uygulama yapılır.

Madde 28, fıkra 1, bent ç: Kat yükseklikleri ticaret yapılabilen konut bölgelerinde; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla zemin katlarda 4.50 metre, (Mülga ibare: RG-12/8/2023-32277) diğer katlarda 3.60 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Madde 28, fıkra 1, bent d: Kat yükseklikleri geleneksel mimari öğeler barındıran ve taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan konut bölgelerinde; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla zemin dâhil 3 katı geçmeyen binalarda zemin ve normal katlarda 4.50 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Madde 28, fıkra 2: (2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği

yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

Mimari tasarım mimarın binayı yükseklik olarak da bir bütün olarak değerlendirmesini amaçlar. Ancak, yönetmeliğin bu bendi, üst ölçekten gelen yapı yüksekliği ve saçak kotu belirlenmiş olmasına rağmen kat yüksekliklerini azami ölçüler üzerinden nicel bir yaklaşımla ele almaktadır. Kat yüksekliği kavramına nicel yaklaşması bakımından b bendi sınırlama olarak değerlendirilebilir.

Madde 30, fıkra 2: Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, ön bahçe mesafesi 10 metre ve daha fazla olan parseller özelinde bina girişini kesit düzleminde en fazla 2 metre farklılık ile düzenlenebileceğini ifade eder. Bina girişinin kesit düzlemindeki farklılaşmasını azami ölçü vererek konuyu nicel bir yaklaşımla tarifler. Madde 30, fıkra 2 nicel tarifleme sebebiyle sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 30, fıkra 3: (3) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, yoldan yüz almayan parseller özelinde bina girişini kesit düzleminde en fazla 2 metre farklılık ile düzenlenebileceğini ifade eder. Madde 30, fıkra 2'de olduğu gibi bina girişinin kesit düzlemindeki farklılaşmasını azami ölçü vererek konuyu nicel bir yaklaşımla tarifler. Madde 30, fıkra 3 nicel tarifleme sebebiyle sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 30, fıkra 4: Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, Yoldan doğrudan giriş alan binalarda bina girişini kesit düzleminde tariflemektedir. Madde 30, fıkra 2'de olduğu gibi bina girişinin kesit düzlemindeki farklılaşmasını engeller ve konuyu nicel bir yaklaşımla tarifler. Madde 30, fıkra 4 nicel tarifleme sebebiyle sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 31, fıkra 2, bent ç: Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır. Yönetmeliğin bu bendi, mimari tasarımın bir parçası olan ve farklı kotlar arasında dikey bağlantıyı sağlayan merdivenlerin forma yönelik tariflemesini yapar. Oysa, mimari tasarımın bir kararı olarak merdivenler damlalıklı da yapılabilir. Konuyu tasarımcıya bırakmaması sebebiyle bu bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 31, fıkra 6: Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır. Yönetmeliğin bu fıkrası, merdivenlerin yüksekliğinin 1.80 metre altında kalması durumunda kapatılması gerektiğini ifade eder. Bu ifade ile merdiven altında konumlanan

ve tasarımın bir parçası olabilecek düzenlemeleri engeller. Konuyu tasarımcıya bırakmaması sebebiyle bu fıkra sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 32, fıkra 2, bent a ve bent b birlikte değerlendirilecektir.

Madde 32, fıkra 2, bent a: Işıklıkların 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m2'den az olamaz.

Madde 32, fıkra 2, bent b: Işıklıkların 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m2'den az olamaz.

Işıklıklar, binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimler olarak tariflenmektedir. Merdiven evi, kat sahanlığı veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak için oluşturulan ışıklıklar, mimari tasarımda 1 katlı bina ile 6 katlı bina ölçeğinde farklılık gösterebileceği gibi, aynı zamanda kesit düzleminde de kırılmalara ve farklılaşmalara uğrayabilir. Yönetmeliğin Madde 32, fıkra 2, a ve b bentleri; mimari tasarım kütlesindeki hacimsel boşlukları 1 kattan başlayarak 6 kata kadar asgari bir standarda bağlaması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 40, fıkra 5: Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, (Ek ibare: RG-25/2/2022-31761) fotovoltaik panellerin (PV), güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, çatı örtüsü düzlemini aşabilecek olan merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları 0.60 metre azami ölçüyle kısıtlamaktadır. Oysa, çatı eğimli bir yüzey olması sebebiyle, yükseklik olarak alçaldığı yüzeylerde mahya kotunu geçmeyecek biçimde tasarımın bir parçası olarak daha yüksek bir kotta düzenlenebilir. Çatı yüzeyinden yapılacak olan yükseltileri nicel bir yaklaşımla kısıtlaması sebebiyle yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 40, fıkra 6: Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. Yönetmeliğin bu fıkrası, teras çatılarda yapılacak olan parapetleri 1.10 metre olarak tarifler. Oysa, mimari tasarımın bir parçası olarak yapının bitiş kotunda asgari güvenlik koşullarına uymak koşuluyla farklılıklar oluşturmak gerekebilir. Teras çatılardaki parapet yüksekliklerini nicel tariflemesi sebebiyle yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 40, fıkra 12: Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak,

bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir. Yönetmeliğin bu fıkrası, çatı kotunda tasarlanacak olan farklı bağımsız bölümlere ait terasların arasında çatı yüzeyinin asgari 3 metre ayırıcı eleman olarak konumlanması gerektiğini ifade eder. Oysa, mimari tasarımda fonksiyon şemasının bir gerekliliği olarak terasların bitişik konumda ama farklı bağımsız bölümlere ait yerleşimi olasıdır. Çatı tasarlanacak farklı bağımsız bölümlere ait terasların birbirinden azami 3 metre mesafede konumlanması mimari tasarıma nicel bir yaklaşım tariflemesi sebebiyle yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 40, fıkra 14: (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 m²'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. Yönetmeliğin bu fıkrasında; 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 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabileceğini ifade eder. Tasarlanacak olan kapalı alanı hem teras alanının %10'unu aşmayacak hem 20 m2'yi geçmeyecek biçimde tariflemesi, hem de kapalı alanın merdiven evine bitişik konumlanmasını tariflemesi bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir. Yine yönetmeliğin bu fıkrasının son cümlesi, rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerindeki teras çatılarda yapılacak olan açık havuzları bina cephelerine azami 3 metre yaklaşabileceği ve en fazla 1.50 metre derinlikte olabileceğini ifade eder. Oysa açık havuz, mimari tasarım aşamasında bir tasarım kararı olarak cephe hattında ve sonsuzluk havuzu olarak isimlendirilen nitelikte de konumlandırılabilir. Tasarlanacak olan açık havuzun nicel değerlerini ve konumun tariflemesi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 41, fıkra 1, bent a, alt bent 1: Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde kapalı çıkma yapılabilir. Yönetmeliğin bu ifadesinde bahsi geçen durum, tasarımcıyı parsel ölçülerinin emsale yeterli olmadığı durumlarda zemin katta çekme mesafeleri içerisinde konumlanan ve üst katlarda ön ve arka bahçe mesafelerinde azami 1.5 metre çıkma ile sonlanan tarifli bir hacmin tasarımına yönlendirmektedir. Bu bakımdan sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 41, fıkra 1, bent b, alt bent 1: Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde açık çıkma yapılabilir. Yönetmeliğin bu ifadesinde bahsi geçen durum, tasarımcıyı parsel ölçülerinin emsale yeterli olmadığı durumlarda zemin katta çekme mesafeleri içerisinde konumlanan ve üst katlarda ön ve arka bahçe mesafelerinde azami 1.5 metre çıkma ile sonlanan tarifli bir hacmin tasarımına yönlendirmektedir. Bu bakımdan sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 41, fıkra 1, bent b, alt bent 4: Bitişik nizamda açık çıkmalar bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Yönetmeliğin bu bendi, bitişik nizam yapılaşmanın olduğu parsellerde tasarımın yapıldığı parsel üzerinde açık çıkmaların bitişik nizama azami 2 metre yaklaşabileceğini tarifler. Mimari tasarım aşamasında işlev şemasına uygun kütlesel kararların alınması sonrası açık çıkmaların yan parsele bitişik konumlanması olası bir durumdur. Tasarlanacak binanın açık çıkmaları için yapılan bu tarif, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 41, fıkra 3: Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir. Yönetmeliğin bu fıkrası, mimari tasarımın bir parçası olan işleve bağlı cephe hattındaki olası kütlesel farklılaşmaları azami 0.20 metre olarak tariflemektedir. Oysa, özellikle büyük ölçekli binalarda azami 0.20 metre kütlesel farklılaşma için yeterli olmamakta, ancak cephe düzleminde rölyef olarak kalmaktadır. Benzer bir kısıtlama giriş saçakları için 2.50 metre genişlik olarak ifade edilmektedir. Bahsi geçen kısıtlamalardan dolayı madde 41, fıkra 3 sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 41, fıkra 4: Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir. Güneş kırıcı, yönetmelikte yapının bölümlerine güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekânlara gölge sağlamak amacı ile kat döşemesinin devamı niteliğinde olmayan ve hafif malzeme kullanılarak yapılan, cephe bütünlüğü içinde konumlandırılmış, cepheden bağımsız olmayan, otomatik veya el ile kontrol edilebilen, sabit veya hareketli cephe elemanları olarak tariflenmektedir. Güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekanlara gölge sağlamak amaçları iklimsel koşullara göre farklılık gösterebilir ve 0.50 metreden daha fazla bir mesafede konumlanmasını gerektirebilir. Güneş kırıcının yönetmeliğin bu fıkrasında 0.50 metre olarak nicel bir düzenleme ile tariflenmesi, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 42, fıkra 1: Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir. Tasarlanacak olan saçaklar, uygulama imar planında belirtilmemiş ise her koşulda azami 1 metre olarak tariflenmiştir. Tasarlanacak olan saçağın azami 1 metre olarak tariflenmesi, nicel bir düzenleme olması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 42, fıkra 3: Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz. Çıkma yapılan binalarda, tasarlanacak saçakların çıkmayı azami 0.50 metre aşabileceği tariflenmiştir. Tasarlanacak olan saçağın çıkmalardan sonra azami 0.50 metre olarak tariflenmesi, nicel bir düzenleme olması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 43, fıkra 1: (Değişik cümle: RG-23/1/2021-31373) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir. Yönetmeliğin bu fıkrasında tariflenen bahçe duvarı yükseklikleri, yol cephelerinde azami 0.50 metre, yol cepheleri gerisinde ise azami 1.50 metre olarak tariflenmiştir. Mimari tasarım aşamasında, yol cephesi ile parsel içerisindeki mekân tasarımının veya yol cephesi gerisi ile parsel içerisindeki mekân tasarımının mahremiyet vb. sebeplerden ötürü daha yüksek bahçe duvarları ile düzenlenmesi gerekebilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, konuya nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 44, fıkra 1, bent d: Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m2 olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur. Bina dışında tertiplenmesi durumunda bir kapıcı dairesinde bulunması gereken piyesleri tariflenen bu bent, aynı zamanda kapıcı dairesini m2 olarak 40 m2 ile kısıtlamaktadır. Nicel bir değerlendirme olması sebebiyle bahsi geçen bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 44, fıkra 4, bent b: Kontrol kulübesi 9 m2'yi geçemez. Tasarlanacak olan kontrol kulübesinin m2 cinsinden azami kısıtlanması bakımından bu bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 44, fıkra 4, bent c: Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir. Tasarlanacak olan kontrol kulübesinin azami yüksekliğinin belirtilmesi bakımından bu bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 45, fıkra 2: Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir. Tasarlanacak olan portiklerin ölçülerinin derinlik ve yükseklik bakımından net olarak verilmesi bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 47, fıkra 1, bent a: Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliğinin 3.50 metreden, uzunluğunun 30.00 metreden az olmaması gereklidir. Ticaret bölgelerinde yapılacak olan pasajların asgari yükseklik ve uzunluğunun verilmiş olması mimari tasarım özelinde çözülebilecek olmasına rağmen daha küçük ölçekli pasajların yapılmasına olanak vermemektedir. Bu bakımdan bahsi geçen bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 47, fıkra 1, bent ç: Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi gereklidir. Karma kullanımlı binalarda, mimari tasarım aşamasında alınacak kararlar doğrultusunda farklı maksatlar için kullanılan alanların bütünleşik çözümlenebilmesi olasıdır. Kullanıcı talepleri ve işlev şemasının bir getirisi olarak yukarıdaki bentte açıklanandan farklı durumlar oluşabilir. Tasarlanacak mekanları ve mekanlar arası ilişkiyi net biçimde tariflemesi bakımından bu bent sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 48, fıkra 2: İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî tuvaletlerin en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka tuvalet taşlı olması sağlanır. Yönetmeliğin bu fıkrası, mekânın tefrişine yönelik net tariflemeler yapar. Oysa, bu karar tasarımın bir parçası olarak tasarımcıya bırakılmalıdır. Mekânın tefrişine yönelik net tariflemeler bakımından bu fıkra sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 51, fıkra 7: Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Kuranglez, yönetmelikte parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen (Ek ibare:RG-13/1/2024-32428) , içerisinde konut bulunan binalar, konaklama amaçlı binalar ve yurt, hastane gibi yataklı mekanı bulunan binalar hariç olmak üzere, tek bağımsız bölümlü umumi binaların bodrum katlarında yapılması halinde ise sel ve su taşkın riskine karşı tedbirler alınarak derinliği 4 metreye, genişliği 1.5

metreye kadar olabilen ışıklıklar olarak tanımlanmaktadır. Binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla yapılan kuranglezler, mimari tasarımın bir gerekliliği olarak doğal ışık ve havalandırma sağlamak maksadı ile mütemadi tasarlanması olasıdır. Oysa bu durum, bahsi geçen fıkra tarafından engellenmektedir ve bu bakımdan sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 52, fıkra 3, bent a: Müştemilat binalarının dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz. Yönetmeliğin bu bendinde, tasarlanacak olan müştemilatın azami ölçüleri ve yüksekliği tariflenmiştir. Bu ifade, mimari tasarımdan bağımsız mekânın azami ölçülerini tariflemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 52, fıkra 3, bent c: Müştemilat binalarının yapı cinsleri ahşap olamaz. Yönetmeliğin bu bendi, tasarlanacak olan yapının malzemesinin ne olamayacağını tarifler. Oysa, malzemeye karar vermek tasarımın bir parçasıdır. Tasarlanacak olan müştemilatın malzemesinin ne olamayacağını tariflemesi bakımından yönetmeliğin bu bendi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

6. Bölüm; projeler ve yapı izin belgelerine dair hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 14 madde, 145 fıkra, 20 bent, 13 alt bentten oluşmaktadır. 6. Bölümde 7 adet sınırlandırma, 185 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Bölüm 6 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen kriterler şu şekildedir:

Madde 57, fıkra 2, bent ç: (Ek:RG-12/5/2023-32188)(8) Devletin güvenlik ve emniyeti bakımından gizlilik arz eden yapılar ile 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve diğer özel kanunlar kapsamında kalan alanlarda yapılacaklar hariç olmak üzere; yerleşme ve yapılaşmaların mimari estetik değerinin arttırılarak şehirlere kimlik kazandırılması amacıyla, nüfusu 50 binden fazla olan belediyelerde yapılacak umumun kullanımına mahsus olan; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, kültürel binalar, eğlence yapıları, konaklama amaçlı binalar, alışveriş merkezleri, ulaştırma istasyonları, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar ile merkezi iş alanları ve idaresince bu kapsamda olduğu değerlendirilen yapıların mimari proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin mimarlık bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mimar olarak en az 5 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 10.000 m2, en az 4 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden mimarlar tarafından üstlenilebilir. Üniversitelerin mimarlık ana bilim dalında tezli lisansüstü öğrenim görmüş olan mimarlar için bu fıkrada belirtilen asgari hizmet süresi ile proje yapımına dair kriterlerin yarısının sağlanması yeterlidir. Bu kapsamda hazırlanan mimari projelerin yöresel mimariye uygun olarak tasarlanması, yapının kullanım fonksiyonunu azami ölçüde yansıtacak mimari öğeler içermesi, giriş cephelerinin binanın kullanım fonksiyonunu öne çıkaran, kolay algılanabilir şekilde tasarlanması ve bu amaçla bina ön

cephelerinde cephe ve çatı ile uyumlu olacak şekilde sundurma, portik veya kolonad/sütun benzeri tasarımlarla girişin vurgulanması, cephe tasarımına derinlik kazandırılması, ön bahçelerinde teras, merdiven, rampa ve kot farkı gibi düzenlemeler ile davetkâr bir etki sağlanması gerekir. Ayrıca mimari projenin varsa yapının bulunduğu cadde veya sokakta yer alan ve mimari estetik komisyonunca belirlenmiş olan referans bina cephesindeki mimari öğelere uyumlu olacak şekilde tasarlanması, referans bina bulunmaması halinde sokak silüeti ile uyumlu olarak tasarlanması gerekir. Yönetmeliğin bu bendi, mimari müelliflik hizmetlerini sene, farklı yapıların projelendirme sürecinde görev alma, eğitim düzeyi ve yapılan projelendirme hizmetlerinin toplam ruhsat m2'si üzerinden nicel olarak sınıflandırılmaktadır. Benzer bir sınıflandırma yönetmelikte statik proje müellifliği için madde 57, fıkra 6, bent 4, alt bent b, alt bent c, alt bent ç ve alt bent d'de tariflenmekte ve mekanik tesisat proje müellifliği için madde 57, fıkra 7, bent c ve bent ç'de tariflenmektedir.

Aynı zamanda, nüfusu 50 binden fazla olan belediyelerde yapılacak umumun kullanımına mahsus olan; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, kültürel binalar, eğlence yapıları, konaklama amaçlı binalar, alışveriş merkezleri, ulaştırma istasyonları, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar ile merkezi iş alanları ve idaresince bu kapsamda olduğu değerlendirilen yapıların binaların tasarımını 'yöresel mimariye uygun olarak tasarlanması, yapının kullanım fonksiyonunu azami ölçüde yansıtacak mimari öğeler içermesi, giriş cephelerinin binanın kullanım fonksiyonunu öne çıkaran, kolay algılanabilir şekilde tasarlanması ve bu amaçla bina ön cephelerinde cephe ve çatı ile uyumlu olacak şekilde sundurma, portik veya kolonad/sütun benzeri tasarımlarla girişin vurgulanması, cephe tasarımına derinlik kazandırılması, ön bahçelerinde teras, merdiven, rampa ve kot farkı gibi düzenlemeler ile davetkâr bir etki sağlanması' gibi ifadelerle tariflemektedir. Mimari müellif hizmeti verecek mimarların sınıflandırılması ve yapılacak olan tasarımların tariflenmesi bakımından yönetmeliğin bu bendi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

7. Bölüm; denetime dair hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 2 madde, 29 fıkra, 7 bentten oluşmaktadır. 7. Bölümde sınırlandırma tespit edilememiş olup 38 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

8. Bölüm; denetime dair hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 1 madde, 7 fıkradan oluşmaktadır. 8. Bölümde sınırlandırma tespit edilememiş olup 8 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

9. Bölüm; çeşitli ve son hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 3 madde, 5 geçici madde, 14 fıkradan oluşmaktadır. 9. Bölümde sınırlandırma tespit edilememiş olup 22 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

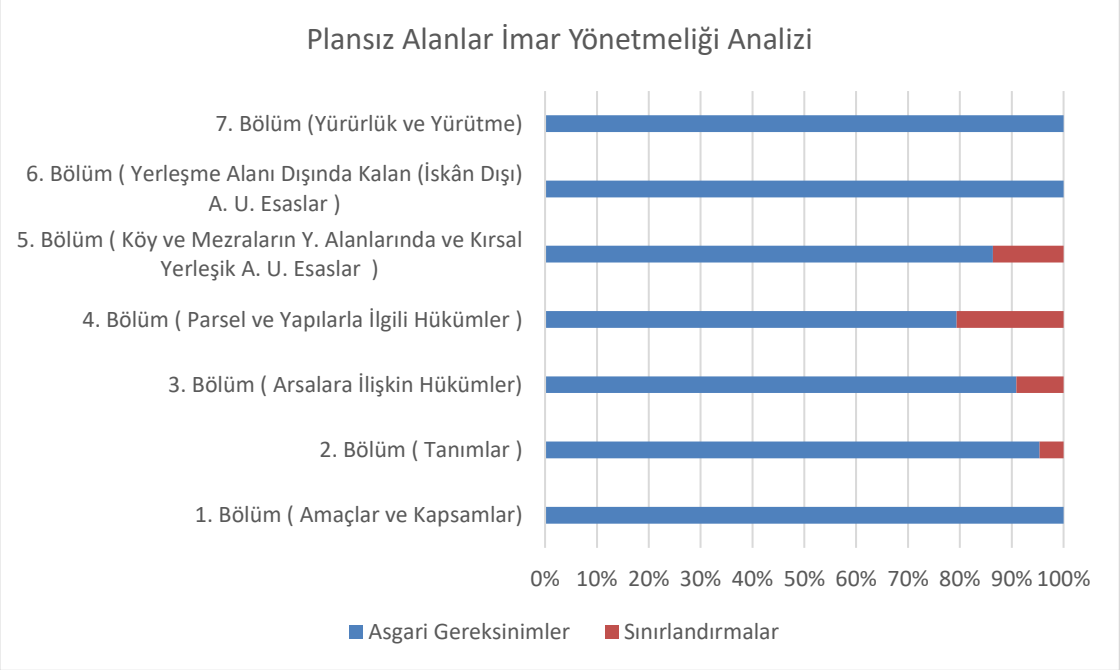
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, yukarıdaki paragraflarda bölümler özelinde asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar kavramları altında detaylı olarak incelenmiştir. İnceleme sonunda toplam 1005 adet değerlendirmeye alınan kriter tespit edilmiştir. Bu

kriterlerden 87 adet sınırlandırma ve 918 adet asgari gereksinim tespit edilmiştir. Bu bağlamda, mimari tasarıma en çok etki eden hukuksal düzenleme olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin içerik bakımından %8,65 oranında sınırlandırmalardan meydana geldiği söylenebilir.

Mimari tasarıma etki eden bir diğer imar yönetmeliği ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğidir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, toplam 7 bölüm, 66 madde, 66 fıkra, 6 ek fıkra, 92 bent, 17 alt bentten oluşmaktadır. Şekil 4.40, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği özelinde yapılan analizin asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar bakımından bütün kriterlerin hesaba katıldığı oransal dağılımını göstermektedir.

Şekil 4.40'ta analizi yapılan sınırlandırmaların çoğunlukla 3. Bölüm olan arsalara ilişkin hükümler, 4. Bölüm olan parsel ve yapılarla ilgili hükümler, 5. Bölüm olan Belediye mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak esaslar bölümlerinde yoğunlaştığı gözlemlenmektedir.



Şekil 4.40. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği analizi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Bölüm 1; amaç ve kapsamdan meydana gelmektedir. Toplam 3 madde, 5 fıkradan oluşmaktadır. 1. Bölümde sınırlandırma tespit edilmemiş olup 8 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Bölüm 2; tanımlardan meydana gelmektedir. Toplam 1 madde, 36 fıkra ve 5 bentten oluşmaktadır. 2. Bölümde 2 adet sınırlandırma ve 41 adet asgari gereksinim

tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 2 adet olan sınırlandırmalardan 2 tanesi de benttir.

Bölüm 2 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen bentler şu şekildedir:

Madde 4, fıkra 17: Asma katlar binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler. Mimari tasarımın ilerleyişine göre toplam boşluk olarak bırakılması gereken alan sağlanmak koşuluyla kısmi olarak cephe hattına bitişik farklı olası tasarımlar elde edilebilir. Yönetmeliğin bu bendi, asma katı net sınırlar üzerinden tariflemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 4, fıkra 21: (Değişik: RG-2/9/1999-23804) Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir. 21 bendindeki tanımlama yapı inşaat alanını tariflese de yapıdaki boşlukları tam tariflememesi bakımından eksik kalması sebebi ile sınırlandırma başlığı altında değerlendirilebilir.

Bölüm 3; genel esaslardan meydana gelmektedir. Toplam 8 madde, 3 ek fıkradan oluşmaktadır. 3. Bölümde 1 adet sınırlandırma ve 10 adet asgari gereksinim tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 1 adet olan sınırlandırma ek fıkrada yer almaktadır.

Bölüm 3, ek fıkra 3: (Ek fıkra: RG-23/7/2022-31901) Bu Yönetmelik kapsamındaki yapıların ihtiyacı için saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile çatıya oturtulmak suretiyle yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ile tarımsal amaçlı sulama sistemlerinin ihtiyacı için sorumluluk alanına göre il tarım ve orman müdürlüğünden veya orman bölge müdürlüğünden uygun görüş alınmak kaydıyla betonarme temel içermeden metal konstrüksiyon ile yapılacak olan panel yüzey alan toplamı 125 m2'yi ve en yüksek noktasının zemin yüzeyine uzaklığı 150 cm'yi geçmeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Yönetmeliğin bu ek fıkrası, tasarlanacak olan yenilenebilir enerji sistemlerinin panel yüzey alanlarını 125 m2 ile kısıtlamaktadır. Yapılacak olan tasarıma nicel yaklaşımı bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Bölüm 4; parsel ve yapılarla ilgili hükümlerden meydana gelmektedir. Toplam 30 madde, 48 fıkra, 2 ek fıkra, 12 bentten oluşmaktadır. 3. Bölümde 19 adet sınırlandırma

ve 73 adet asgari gereksinim tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 19 adet olan sınırlandırmalardan 2 adedi madde, 16 adedi fıkra, 1 adedi benttir.

Bölüm 4 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen maddeler, fıkralar ve bentler şu şekildedir:

Madde 13: (Başlığıyla birlikte değişik: RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz. Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz. Yönetmeliğin bu maddesi, ifraz edilecek parselleri azami ölçüler üzerinden ve bina cephelerini konut ve işyerlerinde asgari ölçüler üzerinden nicel bir yaklaşımla tariflemektedir. Oysa, mimari tasarım aşamasında 6 metreden daha az bir bina cephesi ortaya çıkması olası bir durumdur. Konuya nicel yaklaşması bakımından yönetmeliğin bu maddesi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 14, fıkra 3: Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her halükârda (40.00) metreyi aşamaz. Blok yapılaşmada mimari tasarımın bir sonucu olarak oluşturulacak kütlesel boşluklarla birlikte tasarlanacak bir bloğun 40 metreden daha fazla uzunlukta olması olasıdır. Yönetmeliğin bu bendi, konuya nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 18: Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi (20.00) metreyi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir. Yönetmeliğin bu maddesi, tasarlanacak olan olası ikili veya üçlü blokların azami uzunluk ölçüsüne kadar vermektedir. Oysa, birçok kriterin devreye girdiği mimari tasarım aşamasında, çevresel verilere göre 20 metreyi aşan ve çevresel verilere doğrultusunda bölgeye uygun son ürün çıkarmak olasıdır. Konuya nicel yaklaşması bakımından yönetmeliğin bu maddesi sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 1: Bina derinlikleri, I=L-(K x H/2) formülü ile hesaplanır. Burada: I=Bina derinliği, L=Parsel derinliği, K=Ön bahçe mesafesi, H=Bina yüksekliğidir. Yönetmeliğin bu fıkrası, bina derinliğini nicel değerlendirmesi ve bir formüle bağlaması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 19, fıkra 2: Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) metreden daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her halükârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40`ı aşamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, bina derinliğini azami ölçü olarak tariflemekte ve taban alanı kat sayısını azami %40 olarak sabitlemektedir. Oysa, mekânsal kalitenin yüksek olduğu, insan ölçeğine saygılı ve işlev

şeması doğru kurgulanmış ancak bina derinliği 40 metreden fazla, taban alanında %40 kat sayısını aşan mimari bir son ürünün ortaya çıkması olasıdır. Yönetmeliğin bu fıkrası, bina derinliğini nicel değerlendirmesi ve taban alanı katsayısını azami olarak önceden tariflemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 20, fıkra 4: Çekme ve çatı katı yapılamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, çekme ve çatı katı yapılmasını engellemektedir. Oysa, toplam emsal alanını kullanarak mekânsal kaliteyi önceleyen çatı katı veya çekme katı tasarımları ortaya koymak mimari tasarım aşamasında çok olasıdır. Mimari tasarıma kesit düzleminde müdahalesi bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 1: Kerpiç binalar 1 bordum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m. den, hımış, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m. den fazla yükseklikte olamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, gelişen yapı teknoloji karşısında uygulanacak olan tasarıma malzeme kullanımı bakımından kat sayısı ve yükseklik özelinde kısıtlamaktadır. Malzeme tarifi yaparak konuya nicel yaklaşılması sebebiyle bu fıkra sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 2: Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, ahşap yapı konstrüksiyonunun bitişik nizamda uygulanamayacağını belirtir. Oysa, asgari gereksinimleri karşılamak koşuluyla ahşap yapı malzemesi kullanılarak bitişik nizamda da niteliği yüksek mimari son ürünler ortaya koymak olasıdır. Konuya malzeme özelinde yaklaşması ve belirli bir malzemenin kullanılmasını engellemesi bakımından bu fıkra sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 3: Hımış ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler. Yönetmeliğin bu fıkrası, yangına karşı önlemleri 0.50 metre yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması ile tariflemiştir. Oysa, günümüz teknolojik koşullarında yangına karşı alınacak önlemlerin çok farklı şekillerde sağlanabilmesi olasıdır. Yangından korunmaya tek bir çözüm önerisini zorlaması bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 4: Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ve kagir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arz eden yapılar bu hükme tabi değildir. Yönetmeliğin bu fıkrası, toplumun yararlanmasına ayrılan binaların yapım malzemesini çelik ve kagir olarak kısıtlamaktadır. İstisnai durumu ise mimari karakteri ve kullanma şart ve şekilleri itibari ile özellik arz eden gibi belirsiz bir tarifleme ile ifade eder. Toplumun yararlanmasına ayrılan binaların yapım malzemesini 2 seçenekle kısıtlaması ve istisnai durumlar için belirsiz bir ifade kullanması bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 22, fıkra 5: Her türlü binanın temel ve bodrum duvarının kagir olması mecburidir. Yönetmeliğin bu fıkrası, her türlü binanın temel ve bodrum duvarının kagir

olmasını şart koşmaktadır. Oysa, günümüz teknolojik koşullarında çok farklı yapım teknikleri uygulanabilir. Konuya kısıtlı yaklaşması bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 1: Açık çıkmalar binanın her cephesinde, kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön ve arka cephelerinde yapılabilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, tasarlanacak olan binanın kapalı çıkmalarını sadece ön ve arka cepheler olarak kısıtlamaktadır. Oysa, çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla kapalı ve açık çıkmaların yönüne verilecek kararın tasarımcıya bırakılması daha doğru olacaktır. Kapalı çıkmaların tasarımda hangi yönde gelişeceğine karar vermesi bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 3: Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, arka ve yan komşulara kapalı çıkma yapımını engellemektedir. Çevresel verilerin detaylı analizi sonrası gelişmesi beklenen mimari son ürün, bu fıkrada yapılacak analizlerden bağımsız bir anlayışla kısıtlanmaktadır. Oysa, arka bahçede herhangi bir sebepten mimari tasarım sürecinde kapalı çıkma ihtiyacı oluşabilir. Kapalı çıkmalara kısıtlayıcı yaklaşımı sebebiyle yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 5: Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği (1.50) metreden, yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği (1.00) metreden fazla olamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, tasarlanacak olan binadaki kapalı ve açık çıkma genişliklerinin azami ölçüsünü tariflemesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 6: Açık çıkma uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünden fazla olamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, tasarlanacak binadaki açık çıkmaların uzunluğunu bina cephesi üzerinden oranlayarak kısıtlar. Oysa mimari tasarım sürecinde, işlev şemasına göre açık çıkmaların binanın cephe boyunca konumlanması olası bir durumdur. Açık çıkma uzunluğunu tasarlanacak bina cephesi üzerinden oranlayarak kısıtlaması bakımından yönetmeliğin bu fıkrası sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 23, fıkra 9: (0.20) metreyi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) metreden az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) metreyi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, motifleri azami 0.20 metre, güneş kesicileri azami 0.60 metre olarak tarifler. İklimsel koşullara göre karar verilmesi gereken güneş kırıcılar, yatayda 0.60 metreden daha geniş olması durumunda ve motif olarak isimlendirilen işleve bağlı cephe hattındaki olası kütlesel farklılaşmaların 0.20 metreden fazla olması durumunda emsal hesabına dahil edilecektir. Yönetmeliğin bu fıkrası, mimari tasarıma yönelik güneş kırıcı ve motif kavramlarını azami ölçülerini nicel bir yaklaşımla belirtmesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 29, fıkra 1, bent a: Ortak merdivenler ve sahanlıklar konut yapılarında (1.20) metreden, diğer yapılarda (1.50) metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz. Yönetmeliğin bu bendi, tasarlanacak olan ortak merdivenlerin yapı malzemesinin ahşap olmasını engeller ve tasarlanacak olan merdivenin malzemesine kısıtlama getirmesi bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 31, fıkra 1: Bina alanı içinde yapılan geçitli kapalı çarşıların ve pasajların temiz iç yüksekliği (3.50) metreden geçit genişlikleri ise (30.00) metreye kadar uzunluktaki kapalı geçitlerde (3.00) metre, daha uzunlarında (4.00) metreden az olamaz. Yönetmeliğin bu fıkrası, bina alanı içinde yapılacak olan geçitli kapalı çarşılar ve pasajların temiz iç yüksekliğinin asgari ölçüsünü, geçit genişliklerini ise 30 metreye kadar ve daha uzun olmak üzere asgari ölçülerini tarifler. Yönetmeliğin bu fıkrası, bahsi geçen genişlik ve iç yükseklik ölçülerine nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 34, fıkra 1: Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar (1.00) m. yi, gerisinde ise (1.50) m. yi geçemez. Bu duvarlar üzerine yüksekliği (1.00) m. yi aşmayan ve görüşü kapatmayan parmaklık yapılabilir. Yönetmeliğin bu fıkrasında, bahçe duvarı yükseklikleri tariflenmiştir. Mimari tasarım aşamasında, yol cephesi ile parsel içerisindeki mekân tasarımının veya yol cephesi gerisi ile parsel içerisindeki mekân tasarımının mahremiyet vb. sebeplerden ötürü daha yüksek bahçe duvarları ile düzenlenmesi gerekebilir. Yönetmeliğin bu fıkrası, konuya nicel yaklaşması bakımından sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Bölüm 5; belediye mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak esaslardan meydana gelmektedir. Toplam 19 madde, 3 fıkradan oluşmaktadır. 5. Bölümde 3 adet sınırlandırma ve 19 adet asgari gereksinim tanımlamasına uygun hukuki kriter vardır. Toplam 3 adet olan sınırlandırmalardan 3 adedi de maddedir.

Bölüm 5 özelinde sınırlandırma olarak tariflenen maddeler şu şekildedir:

Madde 45: (Değişik: RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) metreden, parsel derinlikleri de (20.00) metreden az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Yönetmeliğin bu maddesi, planlama kararları gereği parsel genişliklerinin asgari ölçülerini tarifler. Ancak yönetmeliğin bu maddesi, ifraz suretiyle elde edilecek parselleri azami 5 parsel olarak kısıtlaması bakımından sınırlama olarak değerlendirilebilir.

Madde 53: Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların % 33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar (1.20) metreyi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir. Yönetmeliğin bu maddesi, tasarlanacak olan

çatının eğimini yerden bağımsız bir şekilde nicel olarak tariflemektedir. Aynı zamanda, civarın karakterine uygun olması şartı getirmektedir. Civarın karakteri ifadesi belirsizlik içermekle birlikte, yöreye özgü tasarım anlayışlarının gelişebilmesi ve yeniden yorumlanabilmesinin kararı resmi kurum personelinin inisiyatifine bırakılmaktadır. Madde 53'te saçakların azami 1.20 metreden oluşabileceği ve lüzumu kadar genişlikte olabileceği ifade edilmiştir. Mimari tasarım süreci sonrasında saçaklar çevresel veriler doğrultusunda farklı ölçülerde de tasarlanabilir. Konuya nicel yaklaşması bahsi geçen ifade sınırlandırma olarak değerlendirilebilir.

Madde 54: Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar, bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m. yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dahil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz. Yönetmeliğin bu bendi, bitişik nizam yapılaşmanın olduğu parsellerde tasarımın yapıldığı parsel üzerinde açık çıkmaların bitişik nizama azami 2 metre yaklaşabileceğini tarifler. Mimari tasarım aşamasında işlev şemasına uygun kütlesel kararların alınması sonrası açık çıkmaların yan parsele bitişik konumlanması olası bir durumdur. Tasarlanacak binanın açık çıkmaları için yapılan bu tarif, sınırlandırma olarak değerlendirilebilir. Benzer ifade, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Madde 41, fıkra 1, bent b, alt bent 4'te de bulunmaktadır.

Bölüm 6; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (iskân dışı) alanlarda uygulanacak esaslardan meydana gelmektedir. Toplam 3 madde, 9 fıkradan oluşmaktadır. 6. Bölümde sınırlandırma tespit edilmemiş olup 12 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Bölüm 7; yürürlük ve yürütmeden meydana gelmektedir. Toplam 2 maddeden oluşmaktadır. 7. Bölümde sınırlandırma tespit edilmemiş olup 2 adet asgari gereksinim kriteri tespit edilmiştir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği yukarıdaki paragraflarda bölümler özelinde asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar kavramları altında detaylı olarak incelenmiştir. İnceleme sonunda toplam 189 adet değerlendirmeye alınan kriter tespit edilmiştir. Bu kriterlerden 25 adet sınırlandırma ve 164 adet asgari gereksinim tespit edilmiştir. Bu bağlamda, mimari tasarıma en çok etki eden hukuksal düzenlemelerden birisi olan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin içerik bakımından %13,2 oranında sınırlandırmalardan meydana geldiği söylenebilir.

Niteliği hedefleyen mimari tasarım ve mimari tasarıma nicel yaklaşımlar gösteren Türk İmar Mevzuatı, yukarıdaki paragraflarda Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde mekânsal niteliğin oluşumunda niceliksel düzenlemeler analizi yapılmıştır. Yapılan bu inceleme, açıklaması yapılan asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar başlıkları altında ele alınmış ve bu çerçevede değerlendirilmiştir.

4.2.2. Kuram- uygulama çatışmasında meslek içi ve meslek dışı etkiler

Hukuksal düzenlemelerinin metinsel yapısındaki sorunlar ve niceliksel yaklaşımının yanı sıra meslek içi ve meslek dışı etkiler de kuram-uygulama çatışmasının diğer sebepleridir. Meslek içi etkiler, mesleki etiğinin uygulamaya yansımasındaki sorunlar özelinde; meslek dışı etkiler ise meslek dışı aktörler özelinde incelenecektir.

4.2.2.1. Mesleki etiğin uygulamaya yansımasındaki sorunlar

TDK Sözlüğünde etik; 'ahlak bilimi, çeşitli meslek kolları arasında tarafların uyması veya kaçınması gereken davranışlar bütünü, ahlaki' olarak açıklanmaktadır (Anonim 1). Mesleki etik sözlükte de ifade edildiği gibi meslek kolları arasında tarafların uyması ve kaçınılmazı gereken davranışlar bütünü veya mesleğe özel ahlak bilimi olarak da ifade edilebilir.

Mesleki etik kavramı mimarlık mesleği özelinde incelendiğinde; mesleki etiğin sağlanması amacı ile oluşturulmuş, mimarlık mesleğinde kaçınılması gereken davranışları tarifleyen 2002 senesinde yürürlüğe girmiş 'TMMOB Disiplin Yönetmeliği' ve 2008 senesinde taslak metin olarak oluşturulmuş, mimarlık mesleğinde meslek sahiplerinin uyması gereken davranışları tarifleyen 'Mimarlık Alanında Deontolojik (Mesleki Etik) Kodlar' çalışması ön plana çıkmaktadır. Mesleki etik meslek sahipleri tarafından olması gerektiği gibi sahiplenilmediğinde, ahlaki değerlerden yoksun sonuçlar ortaya çıkmakta veya süreç disiplin cezası ile sonuçlanabilmektedir (Anonim 39; Anonim 40).

TMMOB Disiplin Yönetmeliği, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Kanunu ile kurulan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin ve Birliğe bağlı Odaların disiplin işlerini düzenlemek üzere hazırlanmıştır. Yönetmeliğin 3. Maddesine göre disiplin cezaları; disiplin cezaları, meslek mensuplarının Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununa, Tüzüğüne ya da Ana Yönetmeliğine, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Genel Kurul kararlarına, ilgili Odanın Tüzüğüne ya da Ana Yönetmeliğine, Genel Kurul kararlarına ya da Yönetmeliklerine aykırı hareketleri görülenlere, meslekle ilgili işlerde gerek kasten gerekse ihmal göstermek suretiyle maddi ya da (Değişik ibare:RG-6/7/2012-28345) manevi zarar oluşturabilecek davranışta bulunanlara, akdettiği sözleşmelere uymayan, meslek şeref ve haysiyetiyle bağdaşmayan hareketleri saptananlara (Ek ibare:RG-16/9/2021-31600) , psikolojik yıldırma/baskı/her türlü taciz uygulayanlara, cinsiyet ayrımcılığı yapanlara verilir.

Yönetmelikte meslek sahip bireylerin disiplin cezası alması gereken durumlar 3. Bölümde 'Disiplin Suçları ve Cezalar' başlığı altında ele alınmaktadır. Cezalar sırasıyla yazılı uyarı cezaları, para cezaları, meslek uygulamasının yasaklanması cezaları ve odadan ihraç cezalarından meydana gelmektedir. Bahsi geçen cezalar üyelere şu durumlarda verilmektedir;

Yazılı uyarı cezaları; bu bölümün diğer maddelerinde belirtilen disiplin suçları kapsamına girmeyen ve meslek ile ilgili kanun, tüzük ve yönetmeliklerin verdiği görevleri yerine getirmemek, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği ya da Oda birimlerinin, organlarının çalışmalarını aksatıcı tutum ve davranışlarda bulunmak, Onur Kuruluna sevk edilen bir üyeye ilişkin karar kesinleşmeden bu üyenin haklarını sınırlayıcı davranışlarda bulunmak.

Para cezaları; meslek mensupları arasında haksız rekabete neden olacak davranışlarda bulunmak, büro tescili ve tescil yenilemesi gerektiren durumlarda tescilsiz mesleki etkinliklerde bulunmak, serbest mühendislik ve mimarlık ile ilgili yönetmelik ve talimatlara uymamak, mesleki denetim uygulamasına aykırı davranmak, uzmanı olmadığı konularda etkinlik yaparak ya da meslek uygulaması sırasında haksız kazanç sağlayarak üçüncü şahısları zarara uğratmak, Onur Kuruluna sevk edilen bir üye ile ilgili karar kesinleşmeden bu üyenin haklarını sınırlayarak ilgili üyenin ekonomik zararına neden olmak ya da mesleki itibarını zedelemek, daha önce yazılı uyarı cezası aldığı halde uyarı gerektiren suçu yinelemek.

Meslek uygulamasının yasaklanması cezası ilgilinin geçici bir süre için mühendislik ya da mimarlıkla ilgili bir işte çalışma yapmasının yasaklanması ve üyelik haklarının bu süre içinde kullandırılmamasıdır. Yasaklama süresi 15 (on beş) günden az 6 (altı) aydan çok olamaz. Sürenin verilmesinde asgari süre göz önünde bulundurulur, ancak aynı olaydaki birden fazla etkenin bulunması durumunda ceza ağırlaştırılır. Aynı suçun tekrarı durumunda ceza bu kez iki katı olarak uygulanır. Meslek uygulamasından yasaklama cezaları şu durumlarda verilir: Para cezasıyla cezalandırılmış bir suçu bilinçli olarak yinelemek, mesleğini ve görevini kişisel ya da bir grup adına çıkar sağlamak için TMMOB mevzuatına, bilime ve meslek tekniğine aykırı biçimde uygulamak ya da mesleğini ve görevini TMMOB mevzuatına, bilime ve meslek tekniğine aykırı biçimde uygulayarak kamuya, halka, üçüncü şahıslara zarar vermek, temelsiz suçlamalarla mesleği, meslek mensuplarını ya da Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Odalar ya da bunların alt birimlerini kamuoyunda küçük düşürmek ya da etkinliklerini engellemek, mühendislik mimarlık ve şehir planlama disiplinini ilgilendiren plan, proje veya hizmetlerde, bir mühendis mimar ya da şehir plancısı tarafından ya da sorumluluğunda yapılması gereken, ancak yetkisiz kişilerce üretilen plan, proje ve hizmetlerden birine imza atmak ya da attırmak, imzacılık yapmak, mesleki uygulama ve pratiklerde; psikolojik yıldırma/baskı/taciz uygulamak ve cinsiyet ayrımcılığı yapmak.

Odadan ihraç cezası, genel hükümlere göre medeni haklarını kaybetmiş olan, daha önce meslek uygulamasının yasaklaması cezasıyla cezalandırılmış olan ve aynı nitelikte suçu bilinçli olarak yineleyen, meslek topluluğuna zarar vermeyi sürdürerek meslek topluluğuna kazanılamayacağına kanaat getirilen üyeye verilir.

Yukarıdaki paragraflarda mimarlık mesleğini icra eden meslek sahiplerinin mesleki etiğe aykırı davranışları, konuya ilişkin disiplin yönetmeliği özelinde meslek

sahiplerinin karşı karşıya kalacakları olası cezalar olarak özelinde incelenmiştir. İncelenmesi gereken bir diğer konu ise mesleki etik çerçevesinde meslek sahiplerinde bulunması gereken özelliklerdir.

Mesleki etik çerçevesinde Mimarlık Alanında Deontolojik (Mesleki Etik) Kodlar çalışması, 2008 senesinde taslak metin olarak oluşturulmuştur. Çalışma, Mimarlık mesleğine sahip bireylerin ahlaki olarak uyması temenni edilen kuralları tarifler. Bu taslak UIA ve ACE tarafından yayınlanan etik kurallardan ve TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Mesleğini Uygulama, Mimarlar Arası Dayanışma, Mimarlık Şeref ve Haysiyetini Koruma Yönetmeliğinden yararlanılarak TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi bünyesinde oluşturulan kurul tarafından Ekim 2008'de hazırlanmıştır (Anonim 34).

Aşağıda aktarılan taslağın giriş bölümü meslek sahiplerinin uyması gereken kuralları özetler niteliktedir:

'Bu kodlar nerede uygulanırsa uygulansın, bütün mesleki faaliyetler için geçerlidir. Söz konusu ilkeler topluma, mimarlık ürünleriyle ilgili işverenler ve kullanıcılara, inşaat endüstrilerine ve gerek mesleğin gerekse toplumun mirasını oluşturan bir bilgi ve yaratı devamlılığı olan mimarlık sanat ve bilimine karşı yükümlülükleri kapsamaktadır. Mimarların burada belirtilen İlkeler ve Uygulamalara uyum sağlama konusunda yetersiz kalmaları veya başarısız olmaları, her zaman bir yasal veya idari süreç başlatılması gerektiği anlamına gelmeyebilir. Fakat yine de buradaki kuralların belirlediği çerçevede olmayan davranışlar, bir mimarlık hizmeti sunucusunun çalışma prensibi ve yetkinliği konusunda bir değerlendirme yapılırken dikkate alınması gereken bir nokta olacaktır.'

Giriş bölümü metninde de görüldüğü üzere mesleki etik, meslek sahibinin sahip olması gereken ahlaki değerleri ifade eder ve bir zorunluluktan ziyade yükümlülüktür. Taslak başlıkları da yine aynı doğrultuda genel yükümlülükler, topluma karşı yükümlülükler, işverene karşı yükümlülükler, mesleğe ve meslektaşına karşı yükümlülükler olarak bölümlere ayrılarak ifade edilmiştir.

Mimarlık Alanında Deontolojik (Mesleki Etik) Kodlar çalışması başlıklar özelinde analiz edildiğinde, öne çıkan ifadeler şu şekildedir:

Madde 1.2: Mimar, mimarlık sanatı ve bilimine ilişkin bilgilerini yitirmemeli ve ilerletmeli, mimarlığın bir bütün olarak ortaya koyduğu kazanımlara saygılı olmalı, bunların gelişmesine katkıda bulunmalı ve mimarlık sanatı, bilimi ve hizmetiyle uğraşırken bilgiye dayanan ve tarafsız mesleki değerlendirmeleri bütün diğer amaçların üstünde tutmalıdır. Taslağın bu maddesinde yer alan 'tarafsız mesleki değerlendirmeleri bütün diğer amaçların üstünde tutmalıdır.' ifadesi, mesleğin kişisel çıkarlardan bağımsız olarak icra edilmesi gerekliliğini ortaya koyar.

Madde 2.1: Mimar, toplum çıkarlarını korumak adına, mesleki faaliyetlerini ve sorumlu oldukları işleri ve hizmetleri düzenleyen yasaların içerik ve özlerine uymalı ve bu tür iş ve hizmetler süresince gerçekleştirdiği mesleki faaliyetlerin toplumsal ve çevresel etkilerini dikkate almalıdır. Taslağın bu maddesinde 'toplum çıkarlarını korumak adına' ve 'mesleki faaliyetlerin toplumsal ve çevresel etkilerini dikkate almalıdır.' ifadeleri, meslek sahiplerinin topluma karşı sorumluluklarında sahip olmaları gereken hassasiyetleri tarifler.

Madde 2.3: Mimar, mümkün olan en yüksek tasarım kalitesine ulaşarak, yalnızca çevreyi iyileştirmek için değil, aynı zamanda bu çevre içindeki yaşam ve yaşama ortamı kalitesinin sürdürülebilir bir şekilde iyileştirilmesi yönünde çaba göstermeli ve yaptıkları işin, bu işin verdiği ürünleri kullanması veya bunların varlığından yararlanması beklenebilecek herkesin en geniş anlamdaki çıkarları üzerindeki etkilerini tam olarak gözetmelidir. Taslağın bu maddesinde 'mümkün olan en yüksek tasarım kalitesine ulaşarak, yalnızca çevreyi iyileştirmek için değil, aynı zamanda bu çevre içindeki yaşam ve yaşama ortamı kalitesinin sürdürülebilir bir şekilde iyileştirilmesi yönünde çaba' ifadesi yapılacak olan tasarımın niteliksel kalitesinin önemine vurgu yapar.

Madde 2.7: Mimar bu Etik Kuralları ve bunların yanı sıra, verdiği veya vermeyi amaçladığı hizmetlere ilişkin diğer davranış kuralları ve yasaları incelemeli ve bunlara uymalıdır. Taslağın bu maddesinde ifade edilen 'yasaları incelemeli ve bunlara uymalıdır.' ifadesi ile madde 2.3'te ifade edilen 'mümkün olan en yüksek tasarım kalitesine ulaşarak' ifadesi tez konusu kapsamında değerlendirildiğinde çatışmanın başlıca sebeplerindendir.

Madde 2.12: Mimar mesleğini icra ederken eserinin içinde yer alacağı kentin kimliğini, bütünlüğünü, görünümünü zedeleyecek çözümlerden kaçınmalı, her bir yapının kent bütünü içindeki öneminin bilincinde olarak çözümler üretmek konusunda sorumlu davranmalıdır. Taslağın bu maddesinde geçen 'her bir yapının kent bütünü içindeki öneminin bilincinde olarak çözümler üretmek konusunda sorumlu davranmalıdır.' ifadesi, mimari tasarıma parsel ölçeğinde yaklaşan hukuksal sınırlandırmalar sebebiyle çoğu zaman mümkün olmamaktadır.

Madde 4.5: Mimar, mesleki etkinliklerini bağımsızlık, tarafsızlık, gizlilik, dürüstlük, doğruluk ve adalet ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirmelidir. Taslağın bu maddesinde geçen 'bağımsızlık' ifadesi, mimari tasarıma nicel yaklaşan hukuksal düzenlemeler sebebiyle tam anlamıyla sağlanamamaktadır.

Sonuç olarak; mimarlık mesleğini icra eden bireylerin başta mesleği olmak üzere kendisine, topluma ve işverenine karşı sorumlulukları vardır. Mimarın herhangi bir sorumluluk ihmalinin T.C. Anayasası'na aykırılık seviyesine kadar uzanan olumsuz etkileri olacaktır. Bu bağlamda, mimarlık mesleğini icra eden bireylerin tüm sorumluluklarını bilmesi ve bireysellikten uzak bir anlayışla kapsayıcı bir anlayışla mesleğini icra etmeleri gerekmektedir.

4.2.2.2. Meslek dışı aktörlerin etkileri

Bir önceki başlıkta aktarılan meslek içi etkiler kadar meslek dışı etkiler de mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasını desteklemesi bakımından incelenmesi gerekmektedir.

Ülkemizde imar mevzuatı sıklıkla fiziksel gelişimi belirleyici değil, genellikle onun gerisinde kalmış ve mevcut durumları yasallaştırma rolünü üstlenmiştir (Torlak 2002). Meslek dışı aktörler bu gelişmelerde etkin rol oynamıştır. Politik işleyişte alınan yanlış kararlar bu duruma örnektir.

İlki 1948 senesinde olmak üzere Cumhuriyet tarihinden itibaren günümüze kadar toplam 33 defa tanımlanan imar afları, meslek dışı aktörlerin etkilerine önemli bir örnek olarak gösterilebilir. Af, TDK Sözlüğünde 'Bir suç işleyeni, kusur veya hata yapanı bağışlama' olarak ifade edilmektedir (Anonim 1). Sözlük anlamında da belirtildiği üzere imar konusunda yürürlüğe giren aflar, bireylerin imar konusuna bakış açısına etki etmekte ve onlara hata yapmaları durumunda bağışlanacakları düşüncesini aşılamaktadır.

İmar aflarına en güncel örnek olarak 2018 senesinde çıkarılan imar affı verilebilir. 6 Haziran 2018 tarihinde yürürlüğe giren imar affına göre, vatandaşlar 2018 senesinin sonuna kadar imara aykırı sahip oldukları yapıları e-devlet sistemi üzerinden 31 Ekim 2018 tarihine kadar 'yapı kayıt belgesi' başvurusu yaparak bildirmişlerdir. Yapılan bildiri sonrası sistem üzerinden vatandaşların ödemesi gereken bedel hesaplanmış ve 31 Aralık 2018 tarihine kadar yapılan aykırı imalatların bedeli vatandaşlar tarafından ödenerek af süreci tamamlanmıştır (Anonim 41).

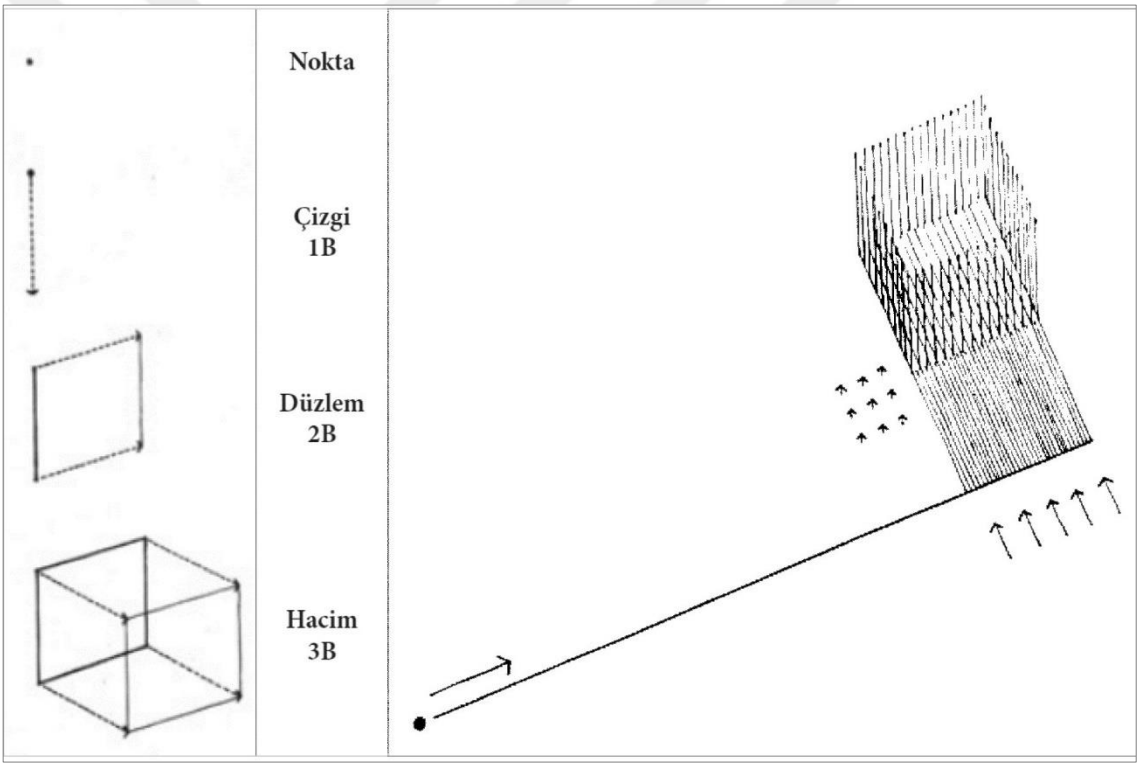
2018 tarihli imar affı çıkmadan önce dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı, 2017 senesinde Türkiye'nin ortalama 20 milyon yapı stoku olduğunu belirtmiştir. İmar affı başvuru süresi sona erdikten sonra ise 2018 senesinde dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı, imar affına 10 milyon 250 bin vatandaşın başvurduğunu ifade etmiştir (Anonim 30). Yaklaşık 20 milyon olan yapı stokuna toplam 10 milyon vatandaşın başvurmuş olması imar affı sürecinde ülkemizde en az %51,25 oranında imara aykırı imalatın olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bir vatandaşın birden fazla başvuru yapmış olması durumu da hesaba katıldığında tespit edilen oran daha da yükselebilir. Bu durum, ülkemizde imar konusunda toplumsal ahlak bilincinin geliştirilmesi gerekliliğinin bir kanıtı olarak gösterilebilir.

5. TARTIŞMA

5.1. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımına Göre Yeni Bir Model Önerisi

Türk İmar Mevzuatının mekân üzerinde nicel ve nesnel ölçütlere bağlı olarak kontrol sağlama işlevi tezin bulgular bölümünde tespit edilmiş olup, mimari tasarıma daha çok özgürlük alanı sağlayacak şekilde dönüştürülmesi gerekmektedir. İki boyutlu tanımlamalar ve metinsel ifadeler ile sınırlı Türk İmar Mevzuatı, üç boyutlu bir kavrayış sağlayabilecek grafik ifadeler ile desteklenmelidir.

Ching (2002), formun başlıca üretecini noktanın uzayda bir konum belirtmesiyle başladığını, uzatılmış noktaların farklı niteliklerle çizgiyi meydana getirdiğini, uzatılmış çizgilerin düzlemleri, uzatılmış düzlemin ise hacmi oluşturduğunu ifade eder (Ching 2002). Dolayısıyla mimari tasarımın son ürünü olan forma hacim kavramı ile ulaşılmış olacaktır ve bu oluşum şekil 5.1'de gösterilmiştir.



Şekil 5.1. Noktadan hacme mimari son ürünün gelişim şeması (Ching 2010)

Türkiye çapında yapılan anket sonucunda mimari tasarım %77 oranında hacimsel bir düzenleme olarak tanımlanmasının bir sonucu olarak hacim kavramını merkezine alan yeni bir model oluşturulduğu takdirde mimari tasarım açısından özgürlükler ve esneklikler sağlanabilir ve çalışmada tanımlanan problem çözümlenebilir. Dolayısıyla, oluşturulacak model önerisi hacim merkezli bir yaklaşıma sahip olmalı ve aynı zamanda hacim kavramının bir gerekliliği olarak 3 boyutlu grafik ifadelerle desteklenmelidir.

İmar Mevzuatının, 3 boyutlu grafik ifadelerle desteklenmesine güncel ve uygun örnek olarak Birleşik Arap Emirlikleri'nde yer alan Dubai şehrindeki yapılaşma kuralları olan 'Dubai Building Code (DBC)' verilebilir (Anonymous 37).

DBC, güncel hali 2021 senesinde yürürlüğe girmiş olup tasarlanacak yapıyı 9 ana bölümde tarifleyen hukuksal bir metindir. Bölüm A 'Genel bilgiler ve tanımlamalar' başlığından, Bölüm B 'Mimarlık' başlığından, Bölüm C 'Erişilebilirlik' başlığından, Bölüm D 'Dikey ulaşım' başlığından, Bölüm E 'Bina kabuğu' başlığından, Bölüm F 'Strüktürel sistem' başlığından, Bölüm H 'İç mekânsal çevre' başlığından, Bölüm G 'Bina besleme hizmetleri' başlığından ve Bölüm J 'Güvenlik' başlığından oluşmaktadır. Şekil 5.2 DBC ilk sayfasının görselini göstermektedir.



Şekil 5.2. DBC İlk sayfa görseli (Anonymous 37)

DBC, tasarlanacak yapıyı üst başlıklarda tariflemesi ve tasarıma etken her bir başlığı ayrı ayrı ele alması bakımından önemli bir örnek olarak gösterilebilir. Mimarlık üst başlığında olduğu gibi her bir üst başlık ve içeriği, üç boyutlu mimari ifade teknikleri ile örnek bir tasarım üzerinden desteklenmiştir. Şekil 5.3 üst başlıkların örnek yapı üzerinde konumlanmasını göstermektedir.



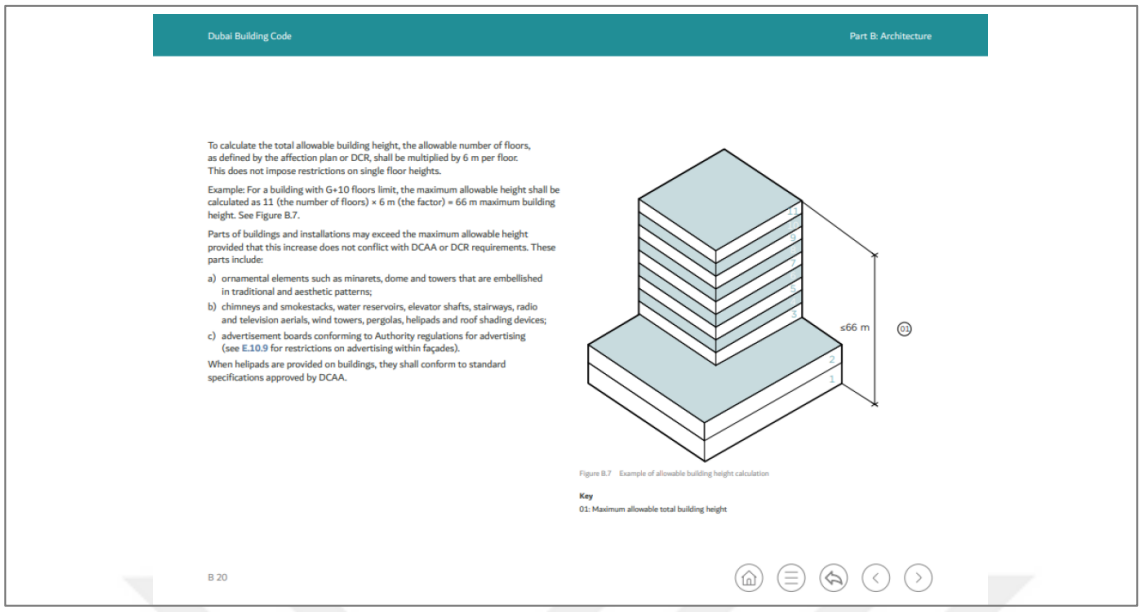
Şekil 5.3. DBC üst başlıkların örnek yapı üzerinde konumlanması (Anonymous 37)

Şekil 5.3'te ifade edilen bölümlerden mimarlık üst başlığı ayrıcalıklı bir konuma sahiptir. Bu bölümde mimari tasarıma yönelik düzenlemeler, mimarın eğitsel altyapısına uygun 3 boyutlu mimari ifade teknikleri ile ifade edilmiştir. DBC Mimarlık bölümünün ilk sayfası ise şekil 5.4.'teki gibidir.



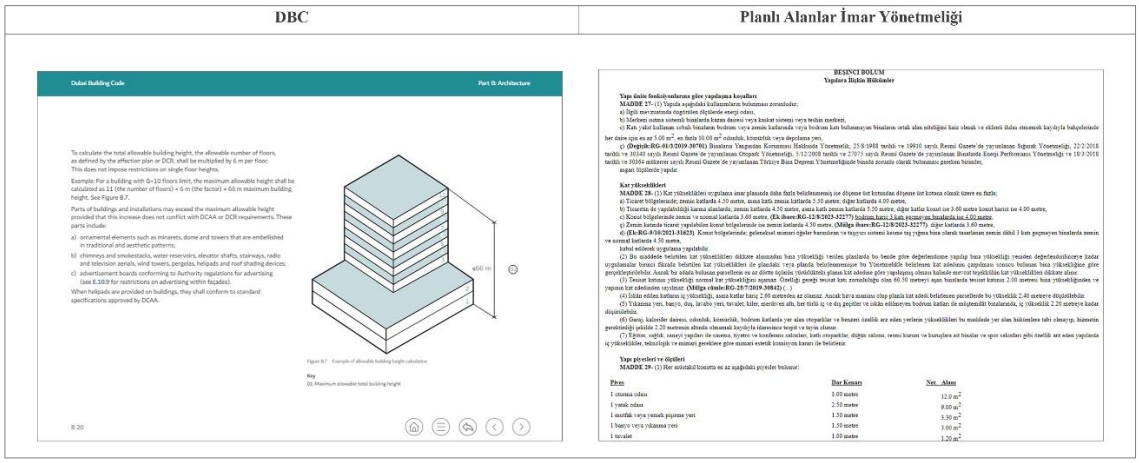
Şekil 5.4. DBC mimarlık bölümü ilk sayfa görseli (Anonymous 37)

DBC 'Mimarlık' bölümü içeriği incelendiğinde, hukuksal düzenleme olan metinlerin alt metinlerinde de kuralların mimari 3 boyutlu ifade teknikleri ile desteklenerek ifade edildiği gözlemlenmektedir. Şekil 5.5 kat yükseklikleri ve olası kat sayılarının üç boyutlu mimari ifade teknikleri ile desteklenmiş örneğinin bulunduğu sayfa gösterilmektedir.



Şekil 5.5. DBC mimarlık bölümü kat yükseklikleri ve olası kat sayıları kuralı (Anonymous 37)

DBC, ülkemizdeki imar mevzuatının hukuksal metinlerine kıyasla mimarın eğitsel altyapısına daha uygun üç boyutlu ifade tekniklerini kullanması bakımından önemli bir örnek olarak değerlendirilebilir. Şekil 5.6'da ise ülkemizdeki hukuksal düzenleme hiyerarşik yapılanmasında DBC'ye karşılık gelen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin kat yükseklikleri ve olası kat sayılarını ifade eden karşılaştırmalı görsel verilmiştir.

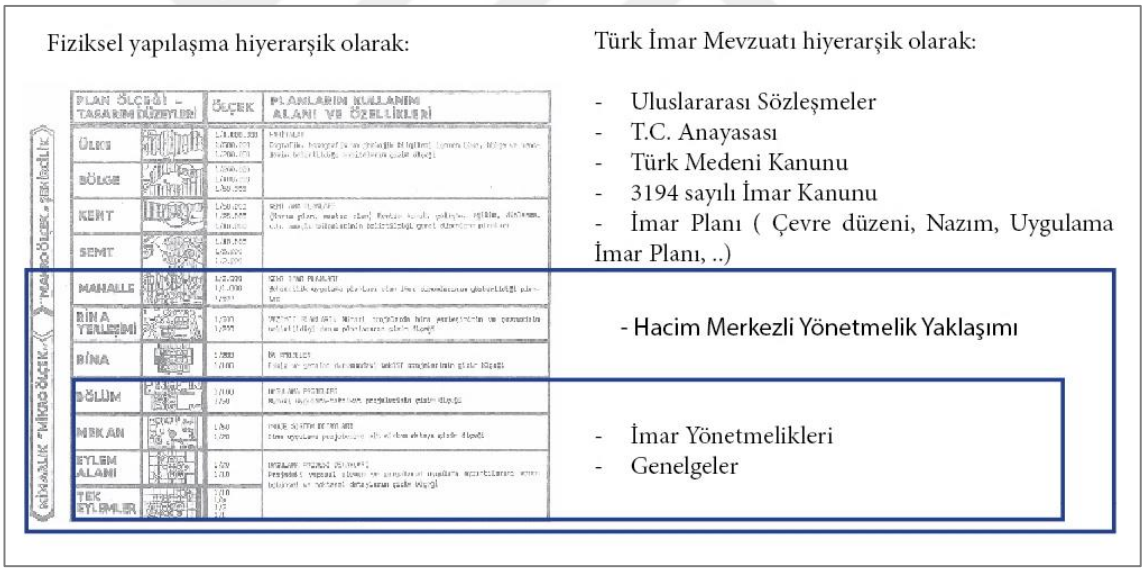


Şekil 5.6. DBC-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kat yükseklikleri ve olası kat sayıları karşılaştırmalı görsel (Anonymous 37 ve EK-4'ten faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.6'da de görüldüğü üzere, DBC örneğinde hukuksal düzenlemelerin mimarların eğitsel altyapısına daha uygun üç boyutlu ifade tekniklerinin kullanılırken, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin üç boyutlu ifade tekniklerinden yoksun hukuksal

düzenlemeler olduğu gözlemlenmektedir. Bu durum ise, yönetmeliklerin mimarlar tarafından anlaşılma ve yorumlanmasında zorluklar meydana getirmektedir. Dolayısıyla, oluşturulacak model önerisinin üç boyutlu ifade teknikleri ile desteklenmesi fayda sağlayacaktır.

Mimari tasarıma daha çok özgürlük alanı sağlaması amacıyla oluşturulacak olan model, Türk İmar Mevzuatının hiyerarşik yapılanmasında da doğru konumlanmalıdır. Hem üst hiyerarşik kararlara uyum sağlamalı, hem de konumu ve alt hiyerarşik yapılanmada mimari tasarım özelinde tasarımcıya özgürlük alanları oluşturmalıdır. Bu bağlamda ülke çapında yapılan ankette katılımcılara 'Mimari tasarım sürecinde, 'Aşağıda bulunan hukuksal düzenlemelerden hangisinden en fazla faydalanmaktasınız? sorusu yöneltilmiş olup, katılımcılar hiyerarşik yapılanmada %86 oranında Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri cevabını vermişlerdir. Verilen cevabı takip eden en yakın oran ise %14,1 ile 3194 sayılı İmar Kanunu olmuştur (EK-1). Dolayısıyla, model önerisi hukuksal hiyerarşik düzenlemelerde 3194 sayılı İmar Kanunu alt kategorisinde ve Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerini kapsayıcı bir konuma sahip olmalıdır. Şekil 5.7 hacim merkezli yönetmelik yaklaşımının fiziksel yapılaşma ve Türk İmar Mevzuatı içerisindeki hiyerarşik konumunu göstermektedir.



Şekil 5.7. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı fiziksel yapılaşma ve Türk İmar Mevzuatı içerisindeki hiyerarşik konumu /Arcan ve Evci 1992'den faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

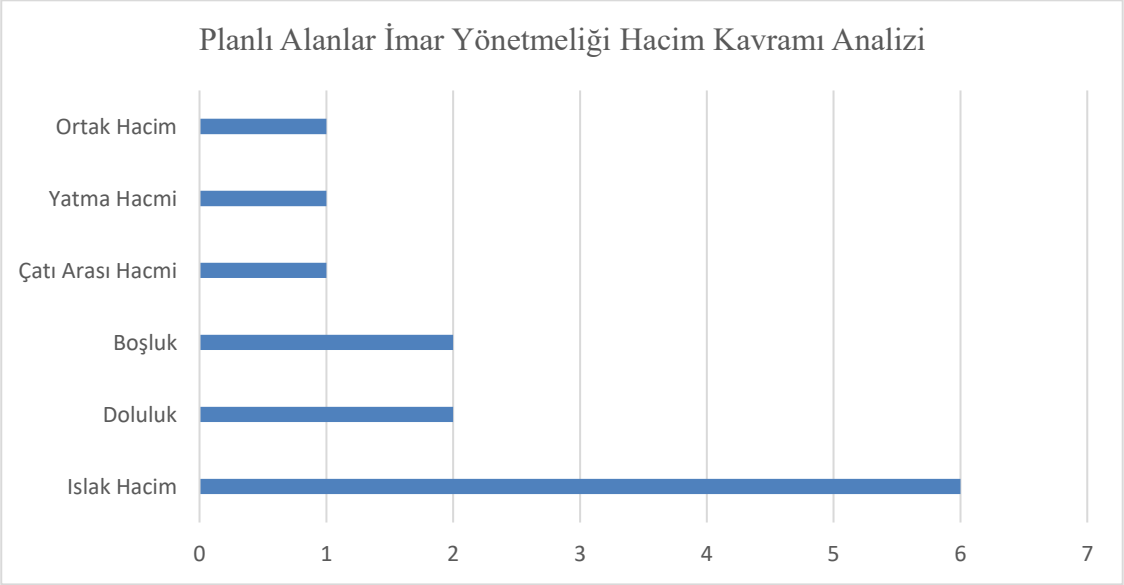
Hukuksal düzenlemelerdeki konumu tespit edilen model önerisinin aynı zamanda fiziksel yapılaşma hiyerarşisinde de konumu doğru tespit edilmelidir. Arcan ve Evci (1999)'nin düzenlemiş oldukları fiziksel yapılaşma hiyerarşisinde mimari ölçeğin her biri model önerisi kapsamına girmektedir. Fiziksel yapılaşma hiyerarşisinde mikro ölçeğin en alt kategorisi başlangıç noktası olarak tespit edilmiş olup Bektaş (2019)'ın bütünün bir

parçası olarak tariflediği mimari mekân makro ölçekte de mahalle ölçeğine kadar bir ölçek aralığında konumlanmalıdır.

5.2. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımına Göre İmar Mevzuatının Yeniden Yorumlanması

Mimari tasarımda önemi vurgulanan ve modeli önerisinin ana omurgasını oluşturan hacim kavramı, ülkemizde yapılaşmaya yön veren temel yönetmelikler olan Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde analiz edilmiştir.

Yapılan analiz sonucunda toplam 29850 kelimeden oluşan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde hacim kavramının toplam 13 defa kullanıldığını tespit edilmiştir ve ortak üst başlıklarda gruplanmıştır. Yapılan gruplamanın sayısal analiz sonuçları şekil 5.8'deki gibidir.



Şekil 5.8. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı analizi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.8'de de görüldüğü üzere, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı özelinde sayısal olarak analizi sonucu yönetmelikte en fazla kullanılan hacim kavramı ıslak hacim üst başlığındadır.

Islak hacim, Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 'ne göre 'bir binada mutfak, banyo, tuvalet gibi içinde su bulunan hacim, yaş hacim' olarak tanımlanmaktadır. (Hasol,2017) Bir başka deyişle su tesisatının ulaştığı ve kullanıldığı yerleri ifade eder. Daha çok suyun kullanıldığı donatı elemanlarını içerisinde bulundurmaları bakımından ıslak hacim olarak adlandırılırlar.

Islak hacim özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle 6 defa kullanılmaktadır:

Madde 4, fıkra 1, bent i: Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini ifade eder. Yönetmeliğin bu maddesinde ıslak hacim, basit tamir ve tadilat işlemlerinde yer ve sayı değişmemesi bakımından tanımlama yapmak amacıyla kullanılmıştır.

Madde 4, fıkra 1, bent r: Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) ifade eder. Yönetmeliğin bu bendinde ıslak hacim, çatı piyesleri tanımlamasında ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçememesi gerektiğini belirtmek için kullanılmıştır.

Madde 29, fıkra 7: Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez. Yönetmeliğin bu fıkrasında ıslak hacim, altında enerji odaları yapılamayacağını belirtmek için kullanılmıştır.

Madde 39, fıkra 6: Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz. Yönetmeliğin bu fıkrasında ıslak hacim, mekanik havalandırma yapılmaması durumunda havalandırma gerekliliğinden dolayı asgari pencere ölçüsü belirtmek için kullanılmıştır.

Madde 55, fıkra 9: (9) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır. Yönetmeliğin bu maddesinde ıslak hacim, yapılacak olan tadilatta yapılacak değişiklikleri tariflemek için kullanılmıştır.

Madde 40, fıkra 5: Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, (Ek ibare: RG-25/2/2022-31761) fotovoltaik panellerin (PV), güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin

çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Yönetmeliğin bu fıkrasında, ıslak hacim olarak değerlendirilebilecek tesisat hacminin çatı örtüsü altında kullanımının ilgili idarece karara bağlanacağını tariflemek için kullanılmıştır.

Doluluk gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 23, fıkra 1, bent e: Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez. Yönetmeliğin bu bendinde, istinat duvarını içinde kullanılan hacim oluşturmaması gerektiğini ifade etmek için kullanılmıştır.

Madde 57, fıkra 7, bent a: (Ek: RG-23/1/2021-31373) (Değişik: RG-11/7/2021-31538) 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz. (Ek cümle: RG-31/12/2022-32060) Birden fazla yapı yapılabilen parsellerde, yapılardan herhangi birine bu bendin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı düzenlenmiş olması halinde belirtilen zorunluluklar aranmaz. Yönetmeliğin bu bendinde, hacim kavramı yağmur suyu toplama tankı hacmini tariflemek için kullanılmıştır.

Boşluk gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 4, fıkra 1, bent e: e) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri

kapalı boşluklu hacimleri ifade eder. Yönetmeliğin bu bendinde hacim kavramı atriumu hacimsel boşluk olarak tariflemek için kullanılmıştır.

Madde 4, fıkra 1, bent gg: Işıklık: Binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimleri ifade eder. Yönetmeliğin bu bendinde hacim kavramı, ışıklık kavramını tariflemek için hacimsel boşluk olarak kullanılmıştır.

Çatı aracı hacmi gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 40, fıkra 8: Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yönetmeliğin bu bendinde hacim kavramı, çatı arasında kalan hacimleri tariflemek için kullanılmıştır.

Yatma hacmi gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

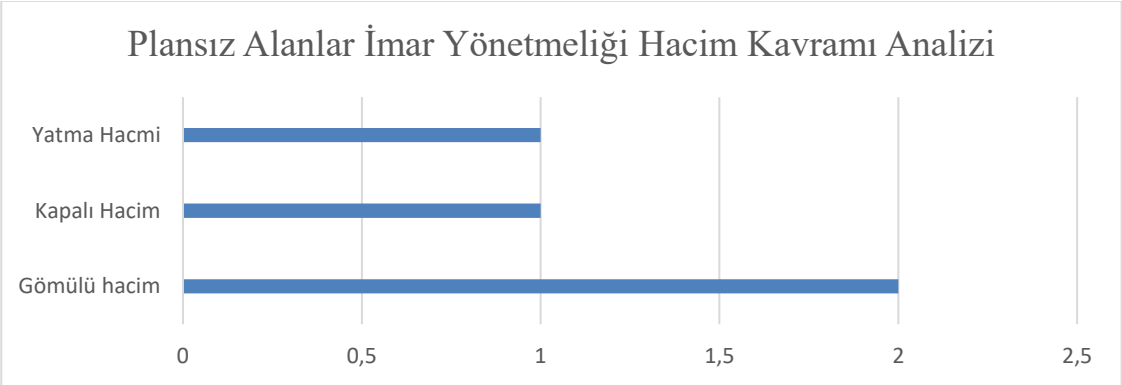
Madde 33, fıkra 1: Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur. Yönetmeliğin bu fıkrasında hacim kavramı, yatma birimlerini tariflemek için kullanılmıştır.

Ortak hacim gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 4, fıkra 1, bent e: e) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder. Yönetmeliğin bu maddesinde ortak hacim, atriumu tariflemek için kullanılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı özelinde incelendiğinde, yönetmeliğin hacim kavramını kullanım amacı ile mimari tasarıma özgürlük alanı sağlaması öngörülen model önerisindeki hacim kavramının birbirinden çok farklı olduğu söylenebilir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı özelinde analiz edildiğinde, hacim kavramının toplam 4 defa kullanıldığını tespit edilmiştir. Yapılan tespitin sayısal analiz sonuçları şekil 5.9’daki gibidir.



Şekil 5.9. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı analizi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.9'da da görüldüğü üzere Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hacim kavramı özelinde sayısal olarak analiz edildiğinde, 7108 kelimeden oluşan yönetmelikte en fazla kullanılan hacim kavramı gömülü hacim üst başlığındadır.

Gömülü hacim gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 20, fıkra 6: Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez. Yönetmeliğin bu fıkrasında hacim kavramı, iskan edilemeyecek hacimleri tariflemek için kullanılmıştır.

Madde 52: (Değişik birinci fıkra: RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez. Yönetmeliğin bu fıkrasında hacim kavramı, ikamete tahsis edilemeyecek hacimleri tariflemek için kullanılmıştır.

Kapalı hacim gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 29: Yangın merdivenleri: Birden fazla katı olan tüm umumi binalarda yangın merdiveni yapılması zorunludur. Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50) metreden daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı, yüksek binalarda tamamen kapalı olarak düzenlenir. Kâgir veya betonarme olarak ilgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir. Yönetmeliğin bu maddesi hacim kavramı, yangın merdivenlerinin ısıya ve dumana karşı yalıtılmış kapalı hacimlerde düzenlemesi gerekliliğini tariflemek için kullanılmıştır.

Yatma hacmi gruplaması özelinde hacim kavramı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde şu ifadelerle kullanılmaktadır:

Madde 30: (Değişik: RG-2/9/1999-23804) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfakları ile oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde, sobalı binalarda ise hela, koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur. Yönetmeliğin bu maddesinde hacim kavramı, konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerde hangi hacimlerde baca bulunması gerektiğini tariflemek amacıyla kullanılmıştır.

Yukarıdaki paragraflarda hacim kavramının Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde sayısal ve kavramsal analizi yapılmıştır. Yapılan kavramsal analiz sonucunda, yönetmeliklerde hacim kavramının mimari tasarımın ana omurgasında konumlanan bir kavram olarak ele alınmadığı, sadece 3 boyutlu ifade edilmesi gereken durumlarda kullanıldığı söylenebilir. Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri hacim kavramı özelinde sayısal analiz edildiğinde ise; mimari tasarıma yön veren en önemli hukuksal düzenlemeler olmalarına rağmen hacim kavramının sayısal olarak toplam 17 defa kullanıldığı gözlenmiştir. Bu durum, yönetmeliklerin mimari tasarımın ana omurgasını oluşturan hacim kavramının yönetmelikler özelinde önemine dair önemli bir kanıt niteliğindedir.

Oysa Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, yapılaşmaya uygun alanları iki boyutlu olarak m^2 cinsinden tarifler ve hacim kavramına iki boyutlu tariflediği alanlar üzerinden yükseklik belirterek ulaşmayı hedefler. Örneğin; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde konut bölgelerinde kat yüksekliğini zemin ve normal katlarda 3.60 metre, bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre olarak ifade edilmiştir. Oluşturulacak modelde hacim kavramı ana omurgayı oluştururken, yönetmelikler hacim kavramını iki boyutlu alana azami veya asgari yükseklik tanımlayan bir kavram olarak ele alır. Bu çelişki, yönetmeliklerin hacim kavramı üzerinden yeniden yorumlanması gerektiğinin önemli bir kanıtı niteliğindedir.

Hacim kavramının yanı sıra, mimarlık mesleğinin kuramsal ve nitel ölçütleri ile mimari Türk İmar Mevzuatının nicel ölçütleri arasında bir çatışma meydana geldiği daha önceki başlıklarda ifade edilmiştir. Bu bağlamda, geliştirilecek olan hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı, yönetmelik metinlerinde tespitleri yapılan niceliksel düzenlemelerden arındırılarak niteliksel yaklaşımlar ortaya koymalıdır.

5.3.Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımı Açılımı

Tezin bulgular kısmında aktarılan mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller model önerisinde önemli bir konuma sahiptir. Kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân olarak tariflenen potansiyeller, model önerisinde hacim kavramının bir getirisi olarak kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim olarak yeniden yorumlanmalıdır.

Mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyellerde geçmiş ile güncel anlayış arasındaki en büyük fark mimari mekân ile kamusal mekân arasında geçiş mekânı olarak işlev gören ara mekânın noksanlığıdır. Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri bu noksanlığı 'emsale dahildir-emsal haricidir.' tariflemeleri ile keskin biçimde ayırır ve emsal hesapları ile alan ve yükseklik üzerinden yaptığı tariflemelerle kamusal hacim ile mimari hacim arasında sınırlar belirtir. Dolayısıyla, oluşturulacak model önerisi; kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim olarak tariflenen potansiyeller üzerinden geliştirilmelidir.

Öneri model, parsel veya ada ölçeğinde fark etmeksizin yapılaşmada kullanılan toplam hacim hesabına göre şekillenir. Öneri modelin ana omurgasını oluşturan toplam hacim kavramı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde madde 4, fıkra 1, iiii bendinde toplam yapı inşaat alanı olarak tariflenmektedir ve bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını ifade eder. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde ise aynı kavram yapı inşaat alanı olarak tariflenmektedir ve bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir. Bu tariflemeler, Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin mimari tasarımda hacim kavramından ziyade alansal düzenlemelere indirgendiğinin bir kanıtı niteliğindedir.

Tezin bulgular bölümünde, Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri değerlendirmesinde asgari gereksinimler ve sınırlandırmalar olmak üzere iki farklı değerlendirme kriteri ele alınmıştır. Her iki yönetmelikte de asgari gereksinim olarak değerlendirilen kriterler kullanıcı gereksinimlerini karşılamaları bakımından model önerisinde de asgari gereksinimler olarak kalmalıdır. Sınırlandırmalar olarak değerlendirilen kriterler ise model önerisinde mimari tasarımı özgürleştirecek biçimde temel bir ilke çerçevesinde yeniden yorumlanmalıdır.

Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin temel bir ilke çerçevesinde yeniden yorumlanması toplam hacim kavramı ile sağlanmıştır. Toplam hacim kavramı; asgari gereksinimlerden kaynaklı hacimlerin hesaba dahil edilmediği ve Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinde tariflenen toplam emsal hesabını toplam kapalı hacim üzerinden yorumlayan bir yaklaşımdır.

Toplam hacim yaklaşımında azami hacim hesabı:

Toplam Hacim = Emsal x Yükseklik

Hesabına göre yapılır.

Bu sayede tasarlanacak hacim; alan düzenlemesinin yükseklik ile çarpılması sonucu elde edilen hesaplamalardan uzak, yüksekliğin sadece bir çarpan olarak ele alınmadığı toplam kapalı hacim üzerinden ele alınacaktır. Yukarıda önemi vurgulanan ve güncel anlayışta yönetmelikler tarafından sınırlanan ve potansiyel olarak değerlendirilen

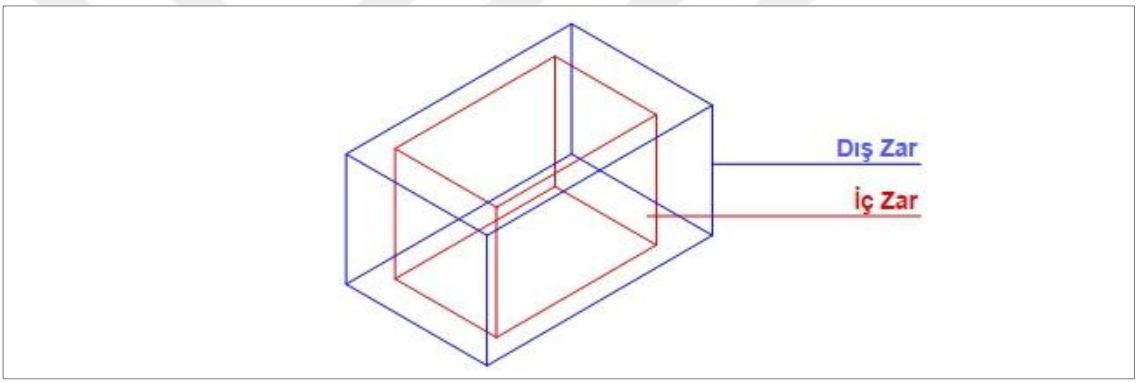
ara ve kamusal hacimler, öneri modelde mekânsal nitelikleri bakımından mimari tasarımda bir kazanım olarak değerlendirilecek ve toplam hacim hesabına dahil edilmeyecektir.

Tarifi yapılan potansiyellere ulaşmak amacıyla, oluşturulacak hacim merkezli yönetmelik yaklaşımında iç zar ve dış zar olarak tariflenen 2 yeni kavram geliştirilmiştir.

İç Zar; üst ölçek kararlarına uyumlu, parsel veya ada ölçeğinde yapılaşma mesafesi sınırlarını tanımlayan hacimsel sınırları ifade eder.

Dış Zar; üst ölçek kararlarına uygun, parsel veya ada ölçeğinde parsel veya ada hacimsel sınırlarını ifade eder.

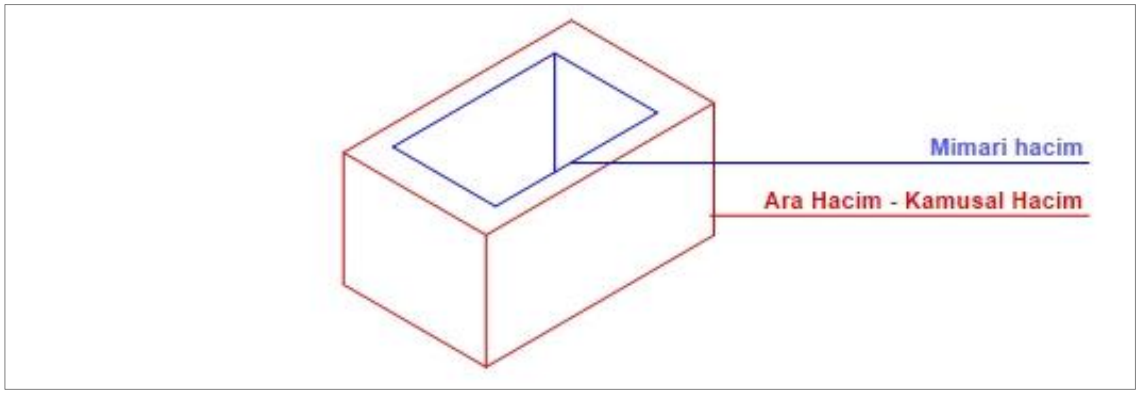
Öneri model; parsel yerleşim ölçeğinde ve ada yerleşim ölçeğinde iç zar ve dış zar yaklaşımları ile değerlendirilecektir. Tarifi yapılan iç zar ve dış zar kavramları, parsel ölçeğinde Şekil 5.10'da gösterilmiştir.



Şekil 5.10. Parsel ölçeğinde dış zar-iç zar yaklaşımı ve yapılaşma hacmi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

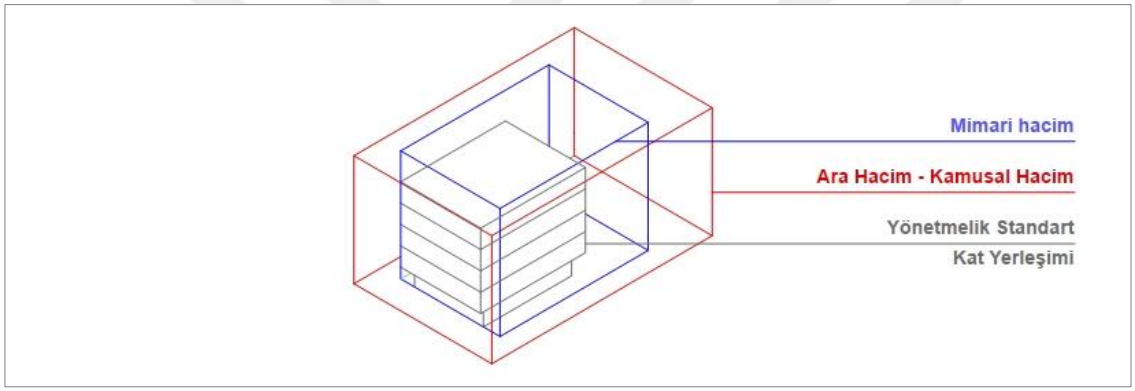
Şekil 5.10'da görüldüğü üzere, parsel ölçeğinde Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinde tariflenen yapı yaklaşma sınırları yüksekliğin de dahil edildiği hacim merkezli bir yaklaşımla iç zar olarak tariflenmekte; parselin kendi sınırları ise yine aynı yaklaşımla dış zar olarak tariflenmektedir. İç zar içerisindeki kapalı hacimler mimari hacim, iç zarın içerisindeki hacimsel boşluklar ve iç zar ile dış zar arasında konumlanan hacimsel boşluklar ise mimari tasarımda potansiyel olan ara hacim ve kamusal hacimler olarak tariflenmektedir.

Parsel ölçeğinde potansiyel olarak tariflenen ara hacim ve kamusal hacimlerin gösterimi şekil 5.11'deki gibidir. Yapılaşmaya parsel ölçeğinde yaklaşan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile parsellerin çekme mesafeleri tariflendiği gibi kat yükseklikleri de tariflenmiştir.



Şekil 5.11. Parsel ölçeğinde mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim gösterimi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kuralarına uygun parsel ölçeğinde standart katlı yerleşim örneği Şekil 5.12'de gösterilmiştir.



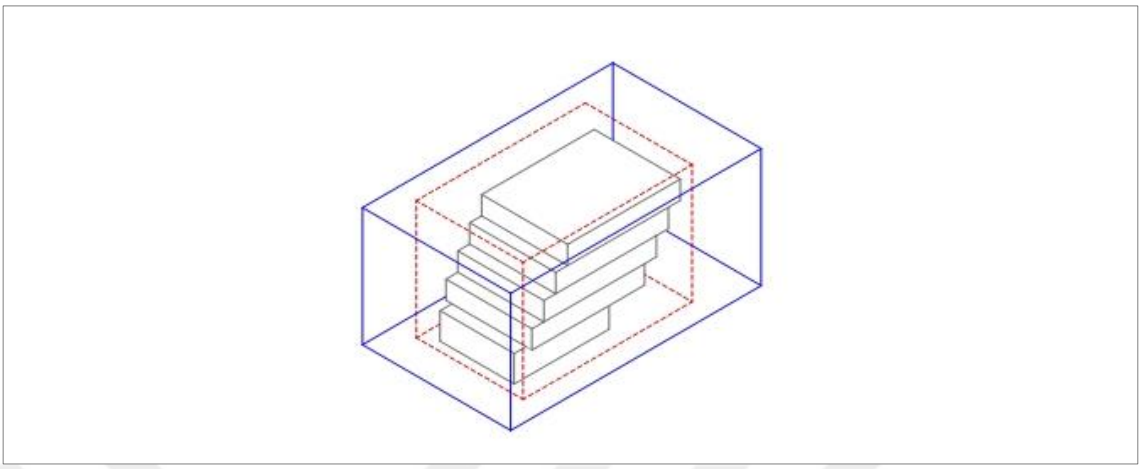
Şekil 5.12. Parsel ölçeğinde mimari hacim, ara hacim, kamusal hacim gösterimi ve planlı alanlar imar yönetmeliği standart katlı yerleşim örneği (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.12'de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kat yüksekliklerini alansal düzenlemenin yükseklikle çarpımı yaklaşımından dolayı sınırlandırmaktadır ve bu sınırlandırma sonucunda kat yükseklikleri sabit ve tekdüze yapılaşmalar meydana gelmektedir.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile kat yükseklikleri, iç zar ile belirlenen hacmi aşmama ve asgari gereksinimlerin karşılanması koşuluyla serbest bırakılır. Burada bahsedilen asgari gereksinimler insan ölçülerinden gelen ve konut özelinde halihazırda Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinde de bulunan 2.40 metredir. Koşulların hacim sınırları içerisinde serbest bırakılması, tasarımcıya farklı hacimsel düzenlemeler yapma olanağı sağlar. Bu kısıtlı özgürlük, mimari son ürünlerin mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ölçeğinde mekânsal kalitesini yükseltecektir.

İç zar ve dış zar yaklaşımının tasarımcıya sağladığı özgürlükleri test etmek amacıyla iç zar hacimsel sınırları içerisinde kalan ve toplam hacim hesabını aşmayan

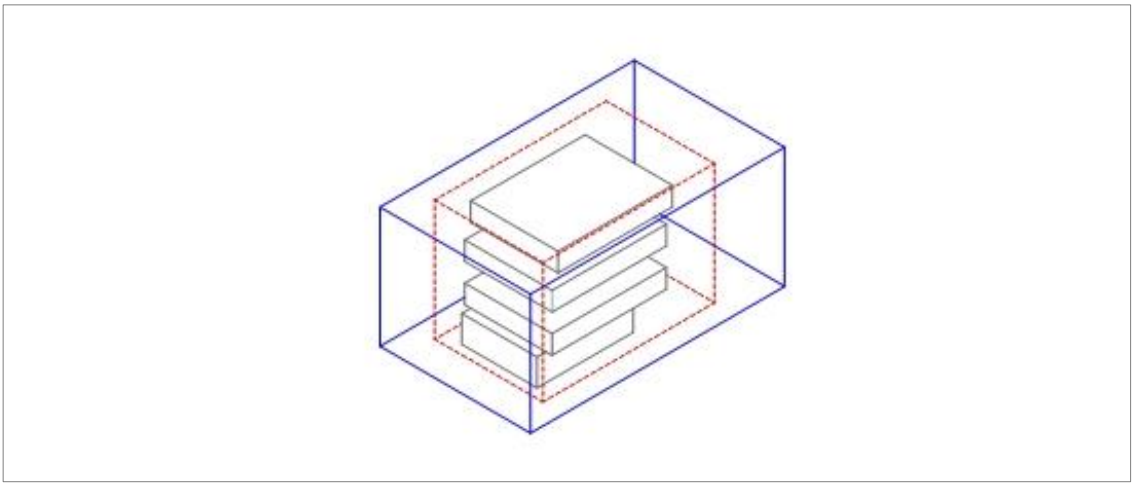
biçimde beş farklı hacimsel düzenleme oluşturulmuştur. Bu doğrultuda oluşturulan birinci hacimsel düzenleme örneği Şekil 5.13'teki gibidir.



Şekil 5.13. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 1 (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.13'te oluşturulmuş tasarım örneğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre şekillenen standart tasarım örneğine göre katlarda bulunan hacimler x düzleminde yeniden yorumlanarak kütle artikülasyonu sağlanmıştır. Oluşturulan kütle artikülasyonu sayesinde potansiyel ara hacim ve kamusal hacimlere ulaşılmıştır.

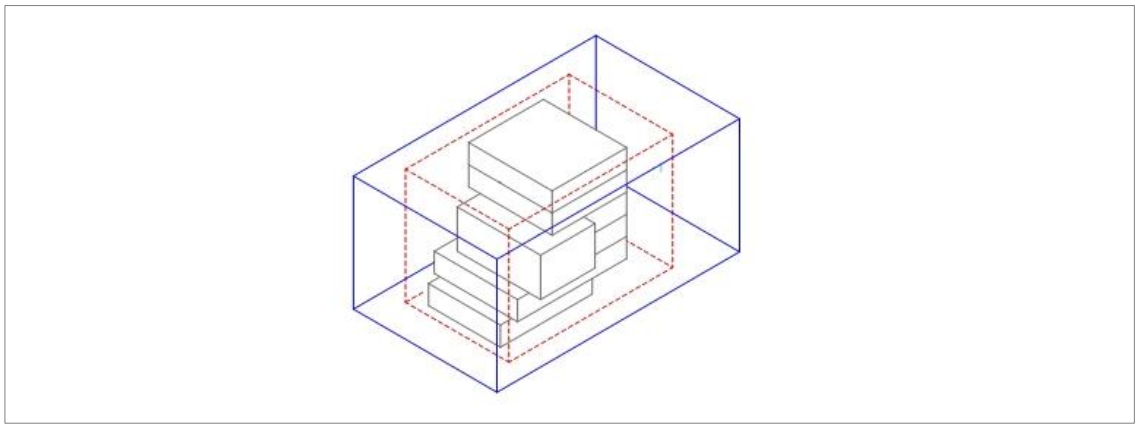
Oluşturulan ikinci hacimsel düzenleme Şekil 5.14'teki gibidir.



Şekil 5.14. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 2 (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.14'te oluşturulmuş tasarım örneğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre şekillenen standart tasarım örneğine göre katlarda bulunan hacimler x ve y düzlemlerinde yeniden yorumlanarak kütle artikülasyonu sağlanmıştır. Oluşturulan kütle artikülasyonu sayesinde potansiyel ara hacim ve kamusal hacimlere ulaşılmıştır.

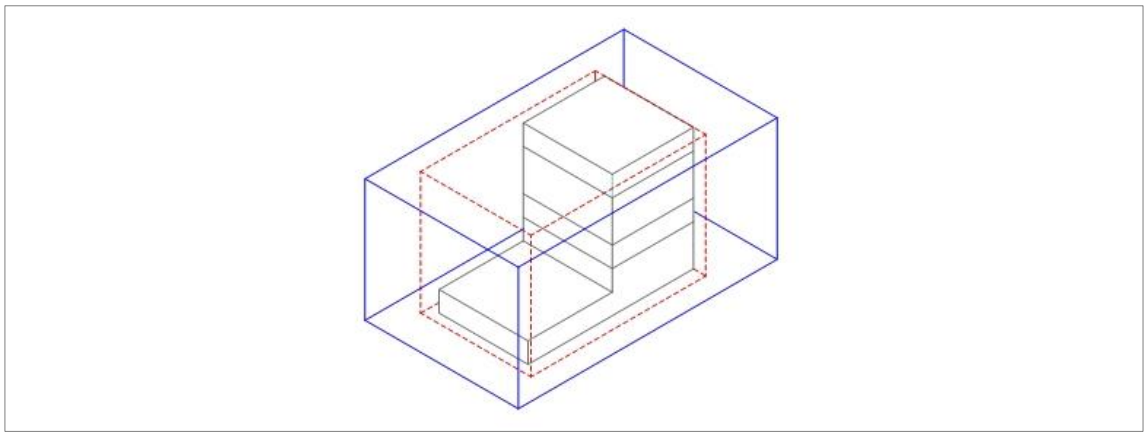
Oluşturulan üçüncü hacimsel düzenleme Şekil 5.15'teki gibidir.



Şekil 5.15. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 3 (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.15'te oluşturulmuş tasarım örneğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre şekillenen standart tasarım örneğine göre katlarda bulunan hacimler x ve y düzlemlerinde yeniden yorumlanarak kütle artikülasyonu sağlanmış, aynı zamanda ikinci katta çift hacim yüksekliğindeki kapalı hacim meydana getirilmiştir. Oluşturulan kütle artikülasyonu ve çift hacim sayesinde potansiyel ara hacim ve kamusal hacimlere ulaşılmış, aynı zamanda kapalı hacimde potansiyeller test edilmiştir.

Oluşturulan dördüncü hacimsel düzenleme Şekil 5.16'daki gibidir.

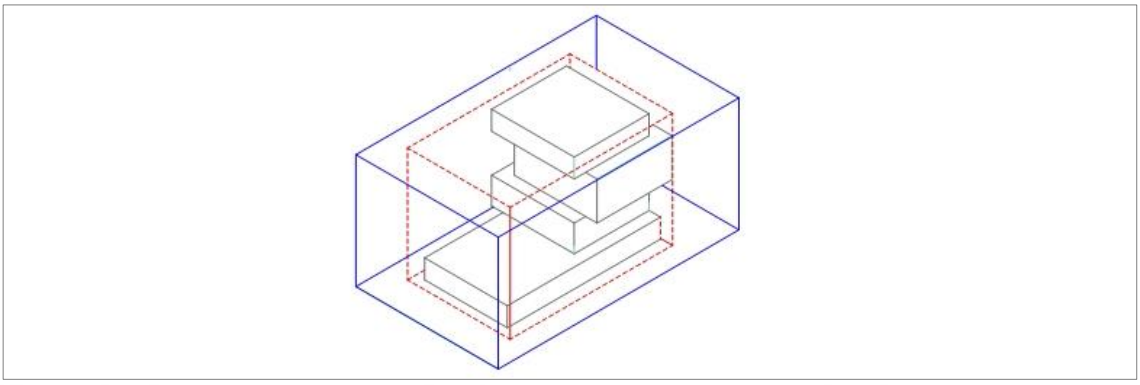


Şekil 5.16. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 4 (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.16'da oluşturulmuş tasarım örneğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre şekillenen standart tasarım örneğine göre katlarda bulunan hacimler x düzleminde yol ile mesafeli konumlandırılmış ve üçüncü kat düzleminde çift hacim yüksekliğindeki kapalı hacim meydana getirilmiştir. Üst katlarda yola mesafeli konumlanma ve çift hacim

sayesinde potansiyel ara hacim ve kamusal hacimlere ulaşılmış, aynı zamanda mimari hacimde potansiyeller test edilmiştir.

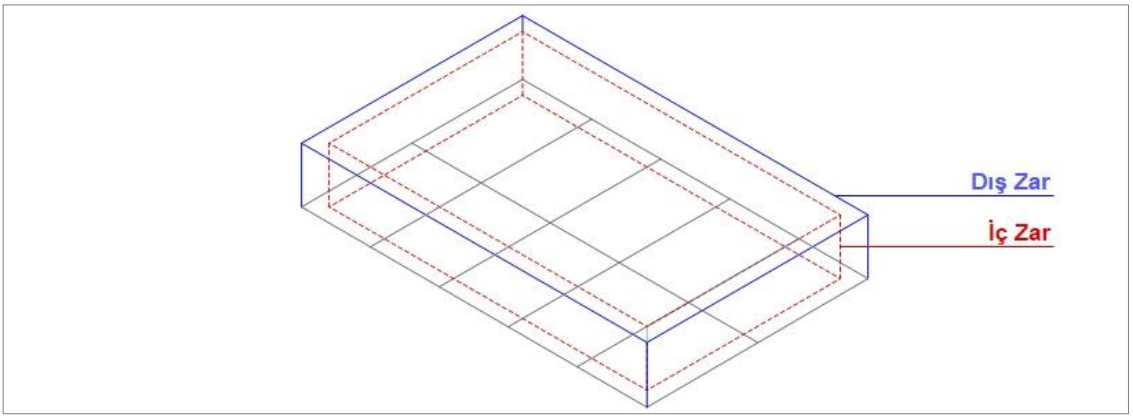
Oluşturulan beşinci hacimsel düzenleme Şekil 5.17'deki gibidir.



Şekil 5.17. Parsel ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği 5 (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.17'de oluşturulmuş tasarım örneğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre şekillenen standart tasarım örneğine göre katlarda konumlanan hacimler hem kütlesek artikülasyona sağlanmış olup hem yola mesafeli konumlandırılmış hem de ikinci kat düzleminde çift hacim meydana getirilmiştir. Alınan tasarım kararları sonucunda; mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacmin potansiyelleri test edilmiştir.

Öneri modelin ada yerleşim ölçeğinde iç zar ve dış zar yaklaşımı ve ada ölçeğinde yapılaşma hacmi ise Şekil 5.18'de gösterilmiştir.



Şekil 5.18. Ada ölçeğinde dış zar-iç zar yaklaşımı ve yapılaşma hacmi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

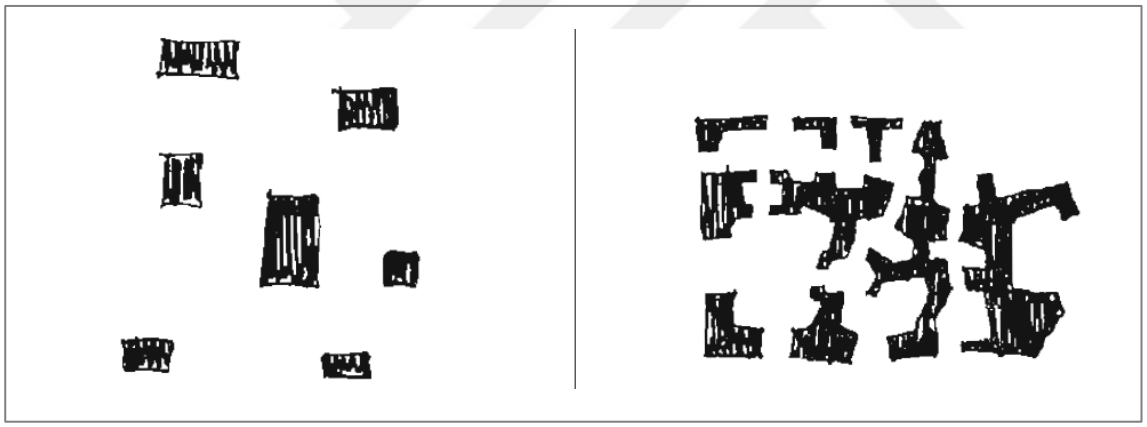
Şekil 5.18'de görüldüğü üzere, ada ölçeğinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliklerinde tariflenen yapı yaklaşma sınırları yüksekliğin de dahil edildiği hacim merkezli bir yaklaşımla iç zar olarak tariflenmekte; parselin kendi sınırları ise yine aynı yaklaşımla dış zar olarak tariflenmektedir. İç zar içerisindeki kapalı hacimler mimari

hacim, iç zarın içerisindeki hacimsel boşluklar ve iç zar ile dış zar arasındaki hacimsel boşluklar ise mimari tasarımda kazanım olan ara hacim ve kamusal hacimler olarak tariflenmektedir.

Alexander ve ark. (1977), binalar arasında sadece "artık" kalan dış alanların kullanılmayacağını ifade eder. Dış mekânların pozitif dış mekân ve negatif dış mekân olarak ikiye ayrıldığını belirtir.

Negatif dış mekânların yapıların pozitif dış mekân olması ve dış mekanların artık alan olarak değerlendirilmesi sonucu ortaya çıktığını ifade eder. Bu gibi örneklerde yapıların figür, negatif dış mekân olarak tariflenen alanların ise zemin özelliği gösterdiğini belirtir.

Pozitif dış mekânların ise yapıların dış mekân ile bütünleşik ve dış mekânların belli bir biçim ve kapalılık düzeyinde değerlendirilmesi sonucu ortaya çıktıklarını belirtir. Bu gibi örneklerde ise yapılar dış mekânlar ile güçlü figür-zemin ilişkisi sağlarlar. İnsanın pozitif dış mekânda kendini rahat hissederken, negatif dış mekânda rahatsız hissettiğini ve negatif dış mekânların kullanışsız dış mekânlar olduklarını belirtir. Negatif dış mekân ve pozitif dış mekân örneği şekil 5.19'daki gibidir.

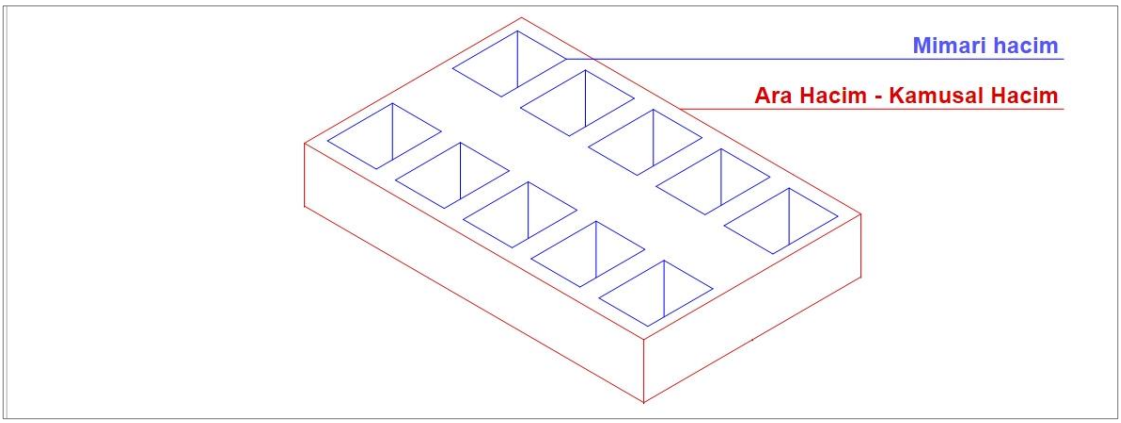


Şekil 5.19. Negatif dış mekân ve pozitif dış mekân yerleşim örneği (Alexander ve ark. 1977)

Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, yapılaşmaya parsel ölçeğinde yaklaşır ve Alexander ve ark. (1977)'nın ifade ettiği pozitif dış mekânların sağlanmasına olanak sağlamayan bir anlayışa sahiptir. Alexander ve ark. (1977)'nın ifade ettiği pozitif dış mekân; öneri modelde pozitif ara hacim ve pozitif kamusal hacim olarak, negatif dış mekân ise negatif ara hacim ve negatif kamusal hacim olarak adlandırılabilir.

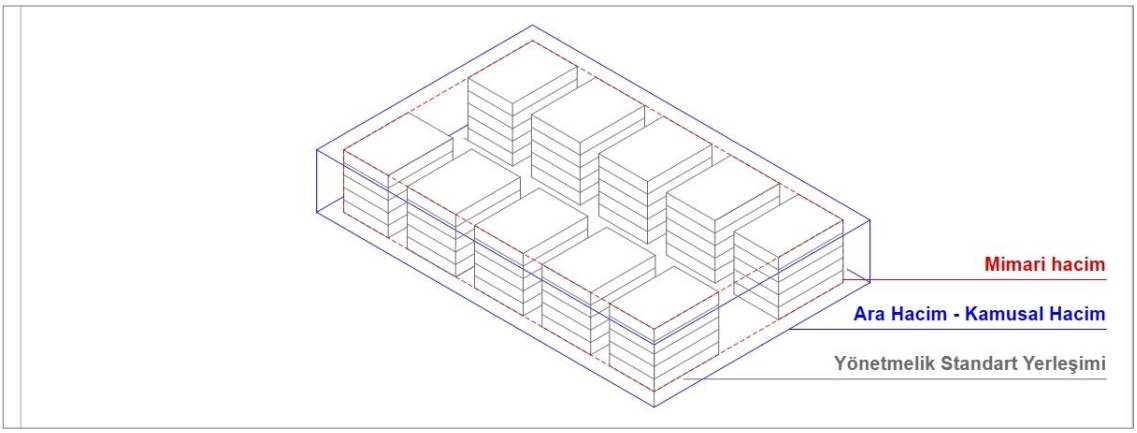
Öneri modelde hem parsel hem ada ölçeğinde mimari tasarımda kazanım olan ara hacim ve kamusal hacim kavramları, sahip oldukları toplam hacim bakımından önemli bir yere sahiptir. Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin emsale dahil olmayan alanlar olarak tariflediği ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçede konumlanan hacimler, mimari hacmi kıyasla uzayda daha fazla alan kaplamakta ve tasarım aşamasında nitelikli

değerlendirilmeleri durumunda kazanıma dönüşme potansiyeline sahiptirler. Ada ölçeğinde mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ilişkisi Şekil 5.20'de gösterilmiştir.



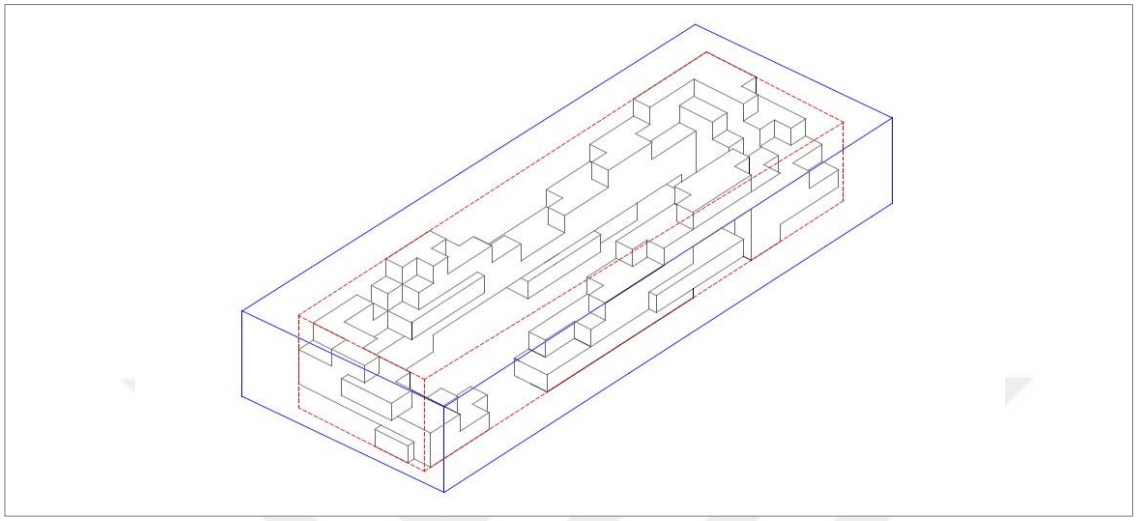
Şekil 5.20. Ada ölçeğinde mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ilişkisi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Yönetmelikler ise, tasarlanacak mimari son ürünleri parsel ölçeğinde çevreden yalıtılmış olarak ele alır. Alexander ve ark. (1977), çevreden yalıtılmış binaları birbirleri ile bağlantısız hasta bir toplumun belirtileri olarak tarifler ve yapılar birbirinden bağımsızmış gibi davranması sonucu etraflarında anlamsız boşluklar kalmasına neden olacağını, bağlantısız binalardan oluşan bir kentin ise; kopuk, izole edilmiş benliklerden oluşan bir toplumun resmini oluşturacağını ifade eder. Alexander ve ark. (1977)'nın yalıtılmış binalar olarak ifade ettiği durum Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile örtüşmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre oluşturulmuş standart yerleşim, mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ilişkisi Şekil 5.21'de gösterilmiştir. Ancak, öneri model sayesinde kamusal hacim ve ara hacimler pozitif kamusal hacim ve pozitif ara hacim olma potansiyellerine sahip olacaklardır.



Şekil 5.21. Ada ölçeğinde mimari hacim, ara hacim, kamusal hacim gösterimi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği standart katlı yerleşim örneği (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İç zar ve dış zar yaklaşımının tasarımcıya sağladığı özgürlükleri ada ölçeğinde test etmek amacıyla iç zar hacimsel sınırları içerisinde kalan ve toplam hacim hesabını aşmayan biçimde bir adet hacimsel düzenleme örneği oluşturulmuştur. Bu doğrultuda oluşturulan hacimsel düzenleme örneği Şekil 5.22'deki gibidir.



Şekil 5.22. Ada ölçeğinde hacimsel düzenleme örneği (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.22'de görüldüğü üzere, hacim merkezli yaklaşım ile mimari tasarıma ada ölçeğinde yaklaşıldığında tasarımın ölçeği mahalle ölçeğine taşınarak mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim ilişkisi güçlenmektedir. Mahalle ölçeğindeki olası güçlü ilişkilere zemin kotta geçirgenliğin artması, oluşturulan kütle artikülasyonlarının bir sonucu olarak farklı kotlarda meydana gelen ara hacim ve kamusal hacimler, kentle ada ölçeğinde daha güçlü ilişkiler kurabilen yerleşim şeması gibi birçok farklı örnek gösterilebilir. Alınan tasarım kararları sonucunda; mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacmin potansiyelleri test edilmiştir ve parsel ölçeğinde göre potansiyelin daha yüksek olduğu söylenebilir.

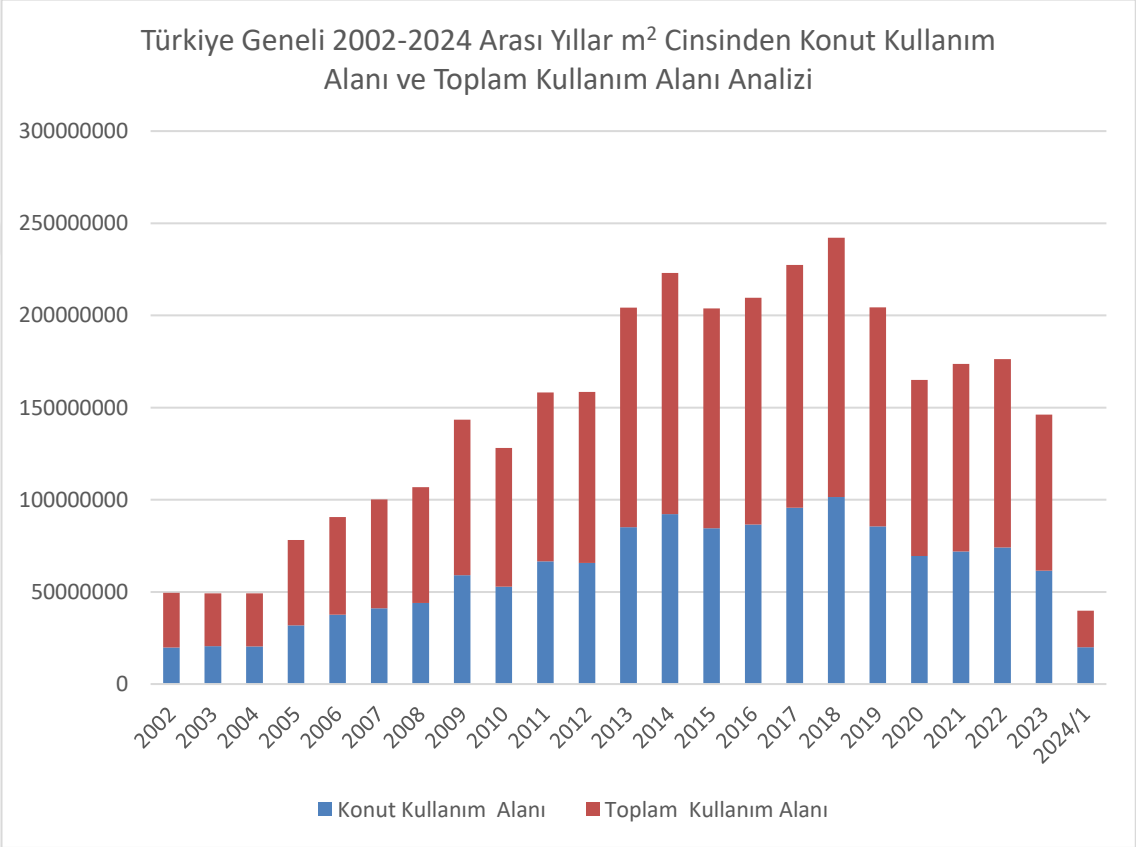
Yukarıda, hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ada ve parsel ölçeğinde açıklanmış olup, kazanımlar ve potansiyeller oluşturulan örnekler üzerinden değerlendirilmiştir. Temel amaç olan tasarımın Planlı ve Plansız alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde sınırlandırmalardan arındırılması hedefine öneri modelde ulaşıldığı söylenebilir. Öneri modelde tarifi yapılan iç zar, dış zar ve toplam hacim kavramları ile mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacmin potansiyelleri test edilmiştir. Bir sonraki başlıkta, öneri model halihazır bir harita üzerinde konumlanan planlanmış bir arazi üzerinden değerlendirilecektir.

5.4. Hacim Merkezli Yönetmelik Yaklaşımı Testi

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı, daha önceki başlıklarda oluşturulan örnek parsel ve ada ölçeklerinde incelenmiştir. Örnek parsel ve ada yerleşimleri üzerinden test edilen modelin reel dünyada incelenmesi için ise modeli, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim

Bakanlığı tarafından meydana getirilen yapı grupları özelinde incelenerek Türkiye özelinde kullanım amacına göre en çok üretilen yapı grubu üzerinden test etmek doğru olacaktır.

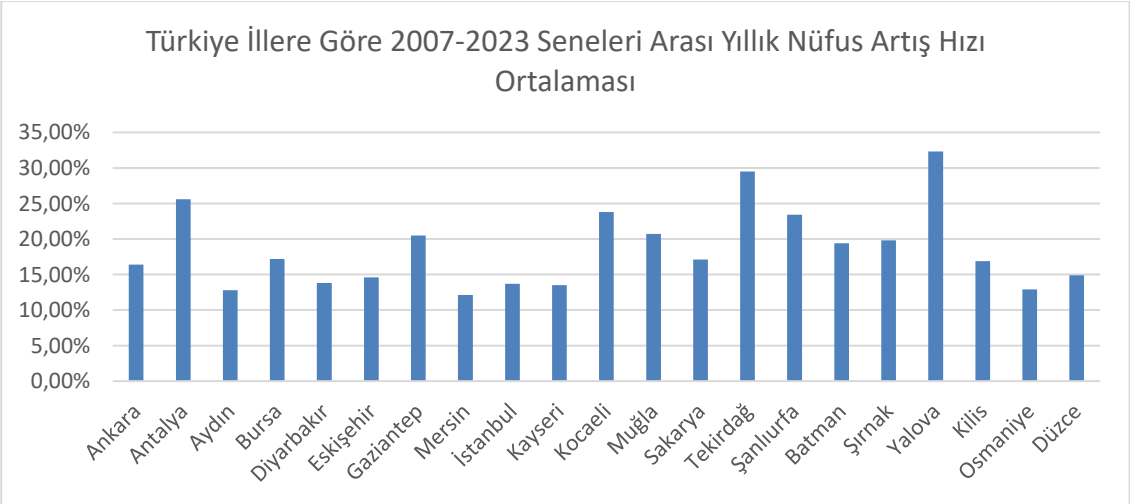
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından meydana getirilen yapı grupları 2002-2024 yılları arasında analiz edildiğinde, ülke genelinde yapı izin belgesi almış toplam konut kullanım alanları ile toplam kullanım alanları analizi Şekil 5.23'teki gibidir.



Şekil 5.23. Türkiye geneli 2002-2024 arası yıllar m^2 cinsinden konut kullanım alanı ve toplam kullanım alanı (Anonim 42'dan faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

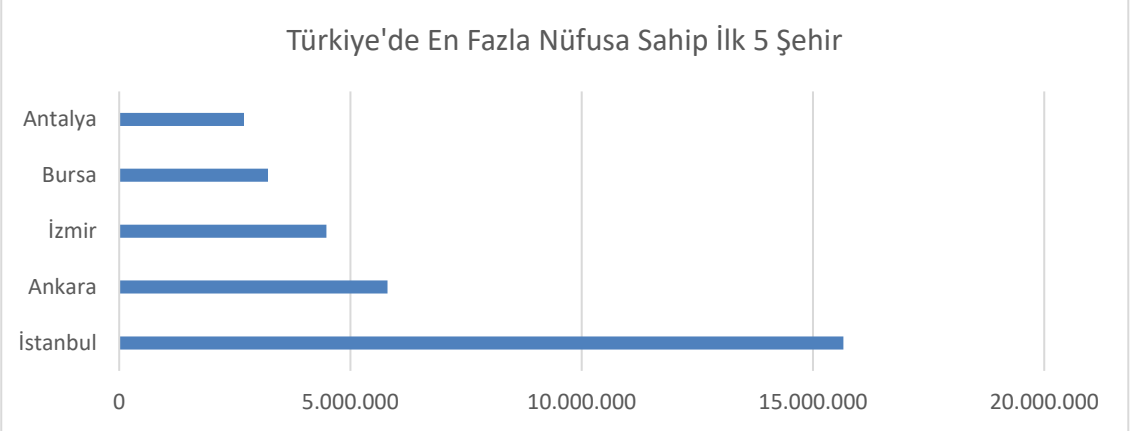
Şekil 5.23'te de görüldüğü üzere, Türkiye genelinde 2002-2024 seneleri arasında toplam konut kullanım alanının toplam kullanım alanına oranı %71,5 oranındadır. Bu durum, Türkiye'de kullanım amacına göre en çok üretilen yapı grubunun konut yapı grubu olduğuna kanıt olarak gösterilebilir. Bu bağlamda, öneri model reel dünyada konut yapı grubu üzerinden analiz edilmelidir.

Yapı üretimi ile nüfus artışının paralel olarak büyüdüğü düşünüldüğünde, TÜİK verilerini Türkiye özelinde yıllara göre illerin nüfus artış hızı özelinde ve şehirlerin toplam nüfusunu incelemek gerekmektedir. Elde edilen verilere göre tüm illerin 2007-2023 arası senelerde ülke ortalaması %11,9'dur. Türkiye ortalaması üzerinde nüfus artış hızına sahip illerin veri sonuçları ise Şekil 5.24'te gösterilmiştir.



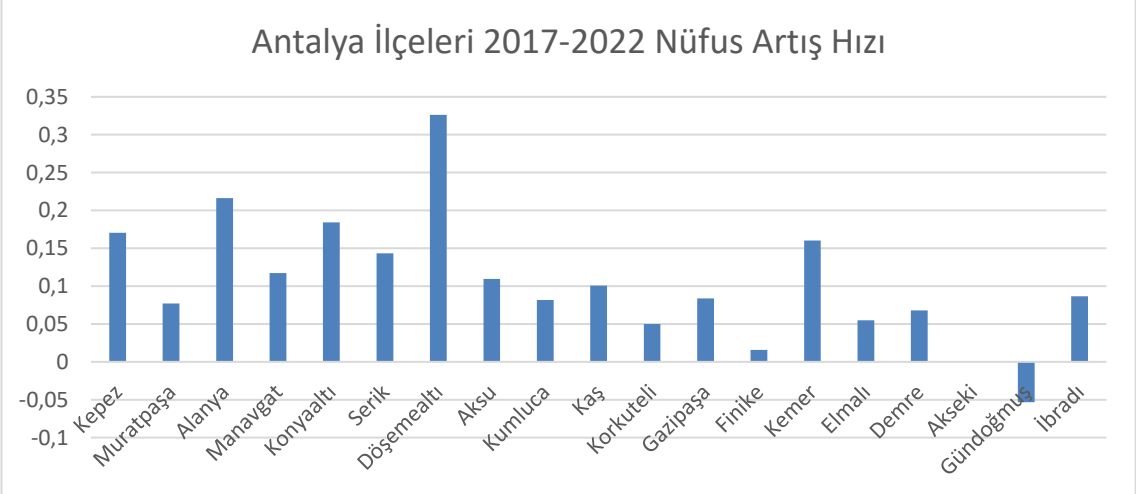
Şekil 5.24. Türkiye illere göre 2007-2023 seneleri arası yıllık nüfus artış hızı ortalaması (Anonim 43'ten faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.24'te elde edilen verilere göre, Türkiye'de TÜİK verilerinden ulaşılabilen verilere göre 2007-2023 seneleri arası yıllık nüfus artışı hızı ortalamasında ilk 3 il sırasıyla Yalova, Tekirdağ ve Antalya'dır. Yıllık nüfus artışına ek olarak Türkiye özelinde şehirlerin toplam nüfusu da analiz edildiğinde, en fazla nüfusa sahip olan ilk 5 il ise Şekil 5.25'te gösterilmiştir.



Şekil 5.25. Türkiye'de en fazla nüfusa sahip ilk 5 şehir (Anonim 44'ten faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

TÜİK verileri doğrultusunda, Türkiye illere göre 2007-2023 seneleri arası yıllık nüfus artış hızı ortalaması ve Türkiye en fazla nüfusa sahip ilk 5 şehir değerlendirildiğinde, kesişim kümesinde kalan tek il Antalya'dır. Antalya'da ise daha alt ölçek olan ilçeler özelinde tezin başlangıç senesi olan 2017 senesinden başlayarak 2022 senesine kadar ilçe nüfus artış hızları analiz edilmiştir. Analiz sonuçları Şekil 5.26'daki gibidir.



Şekil 5.26. Antalya ilçeleri 2017-2022 nüfus artış hızı (Anonim 45'ten faydalanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Şekil 5.26'daki verilere göre, Antalya ili ilçeler özelinde durum incelendiğinde, en fazla nüfus artışının yaşandığı ilçe Döşemealtı ilçesidir. Daha önceki paragralarda kullanım amacına göre en fazla üretim yapılan yapı grubu ise konut yapı grubu olarak tespite edilmiştir. Dolayısıyla, modeli Antalya İli Döşemealtı İlçesi'nde bulunan imar planı düzenlenmiş bir parsel ve ada üzerinde konut yapı grubu özelinde incelemek gerekmektedir.

Yukarıdaki veriler doğrultusunda modelin testi ilk olarak parsel ölçeğinde gerçekleştirilecektir.

Döşemealtı Belediyesi Kırkgözyeniköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan N25D23A4B pafta numaralı 1276 Ada 10 parsel örnek parsel olarak seçilmiştir. 562,26 m^2 olan parsel fonksiyon bakımından konut alanı olarak düzenlenmiştir. Subasman kotu 0.50 olan parselde, emsal 0.80 ve azami kat adedi 5 olarak belirtilmiştir. Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak belirtilmiştir. Ayrıca belediyece oluşturulan e-imar sisteminde yer alan imar çapı örneğinde 'Yan bahçe mesafeleri 1,2 ve 3 kat yapılması durumunda 3 metre, 4 kat yapılması durumunda 3,5 metre, 5 kat yapılması durumunda ise 4 metre olacaktır.' açıklaması yer almaktadır. Bu veriler doğrultusunda toplam inşaat alanına yönelik hesaplama yapılırsa;

Parsel Alanı x Emsal = Toplam Kullanım Alanı hesabına göre,

562,26 m^2 x 0.80 = 449,808 m^2 toplam kullanım alanı çıkmaktadır.

Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5 fıkra 8 gereğince bu hesaplamaya ek %30 emsal harici alanlar toplam kullanım alanına dahil edilmelidir. Dolayısıyla; 562,26 m2 x 0.30 = 168,67 m^2 ek kullanım hakkı oluşmaktadır. Bu hesaplamaya göre toplam kullanım alanı= 449,80 m^2 + 168,67 m^2 = 618,47 m^2 olarak tespit edilmiştir.

Örnek parsele ilişkin e-imar görseli Şekil 5.27'deki gibidir.



Şekil 5.27. Döşemealtı Belediyesi Kırkgözyeniköy mahallesi 1276 ada 10 parsel imar çapı örneği (Anonim 46)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince yapılmış olan tasarım, 4 katlı bir yapıdır. Hesaba göre her katta 618,47 / 4 = 154,61 m2 kullanım alanı çıkmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin kat alanlarını açık ve kapalı çıkma mesafeleri, yükseklikler bakımından sınırlaması sebebiyle ortaya Şekil 5.28'deki gibi bir tasarım örneği çıkmaktadır.



Şekil 5.28. 1276 Ada 10 parsel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre örnek yapılaşma (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince ortaya çıkan mimari son ürün, 4 adet birbirini tekrar eden kattan meydana gelmekte olup toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşur. Açık çıkmalar, merdiven evi ve kat holleri Madde 5 fıkra 8 gereğince %30 oranı ile sınırlandığı için daha tekdüze son ürünler ortaya çıkma olasılığı artmaktadır.

Hacim merkezi yönetmelik yaklaşımı ise konuyu toplam hacim kavramı üzerinden asgari gereksinimler toplam hacme dahil edilmeksizin ele alır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca ortaya çıkan toplam kullanım alanı yine aynı yönetmeliğin konutlar için belirlediği yükseklik ile çarpılarak toplam kullanılan hacim hesabı yapılır.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre toplam hacim hesabı şu şekildedir:

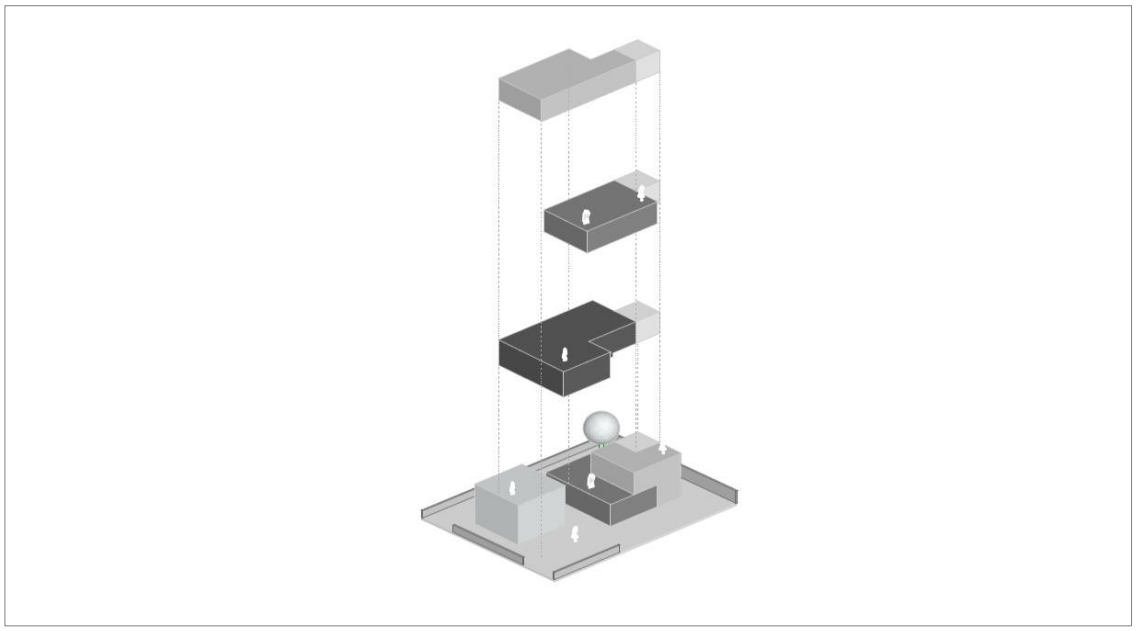
Toplam kullanılabilecek alan x kat yüksekliği = toplam hacim kullanım hakkı hesabına göre;

618,47 m^2 x 3 = 1855,41 m^3 olarak belirlenmiştir. Yine aynı parselde hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre ortaya çıkabilecek tasarım örneği Şekil 5.29'daki gibidir.



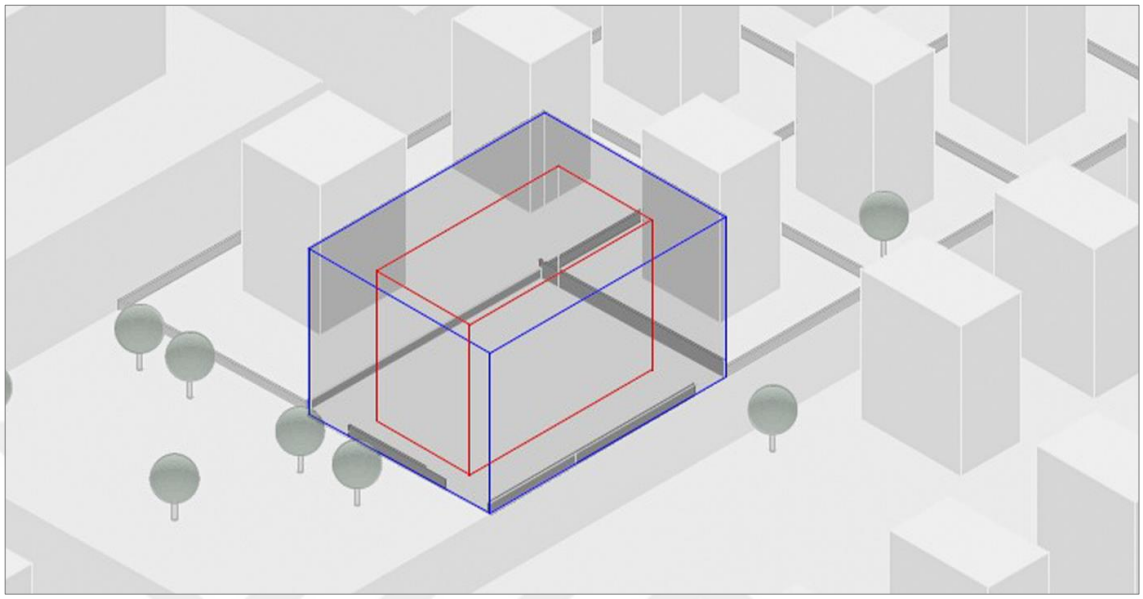
Şekil 5.29. 1276 ada 10 parsel hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre örnek yapılaşma (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Önerilen yönetmelik yaklaşımına göre tasarlanan hacimlerin bir araya geliş biçimleri ve meydana getirdikleri ilişkiler ve bağımsız bölümler 3 boyutlu perspektif açılımı ile Şekil 5.30'da gösterilmiştir. Tasarlanan bağımsız bölümlerin mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim kavramları özelinde kurdukları farklı ilişkiler bakımından bu gösterim önemlidir.



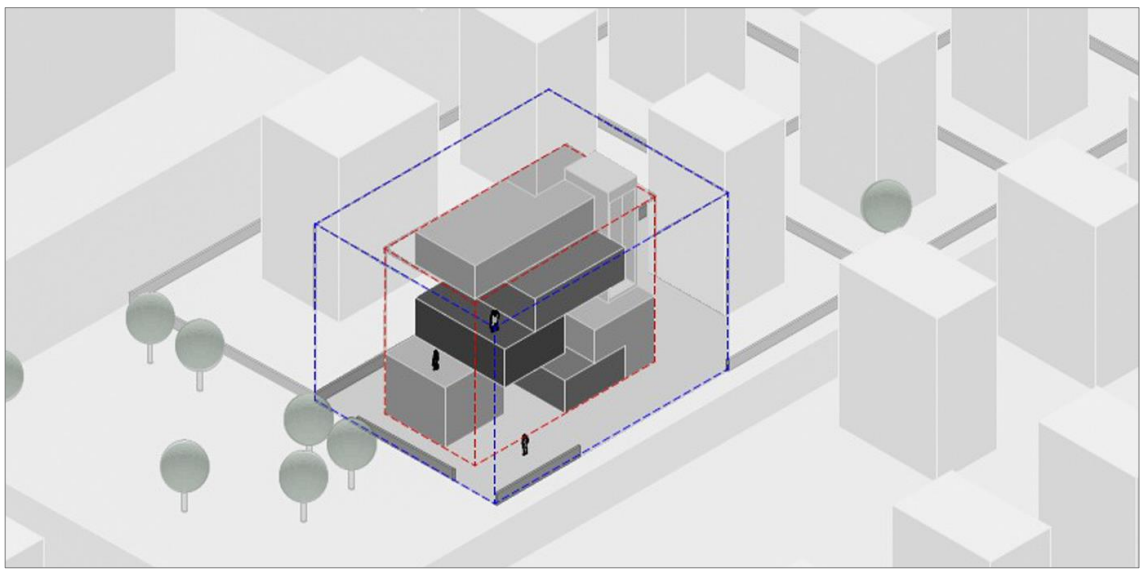
Şekil 5.30. Parsel ölçeğinde hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı tasarım örneği perspektif açılımı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımının temel yaklaşımı olan iç zar ve dış zar kavramlarının üst ölçekten gelen kararlar uyarınca parsel üzerindeki konumlanması Şekil 5.31'de gösterilmiştir.



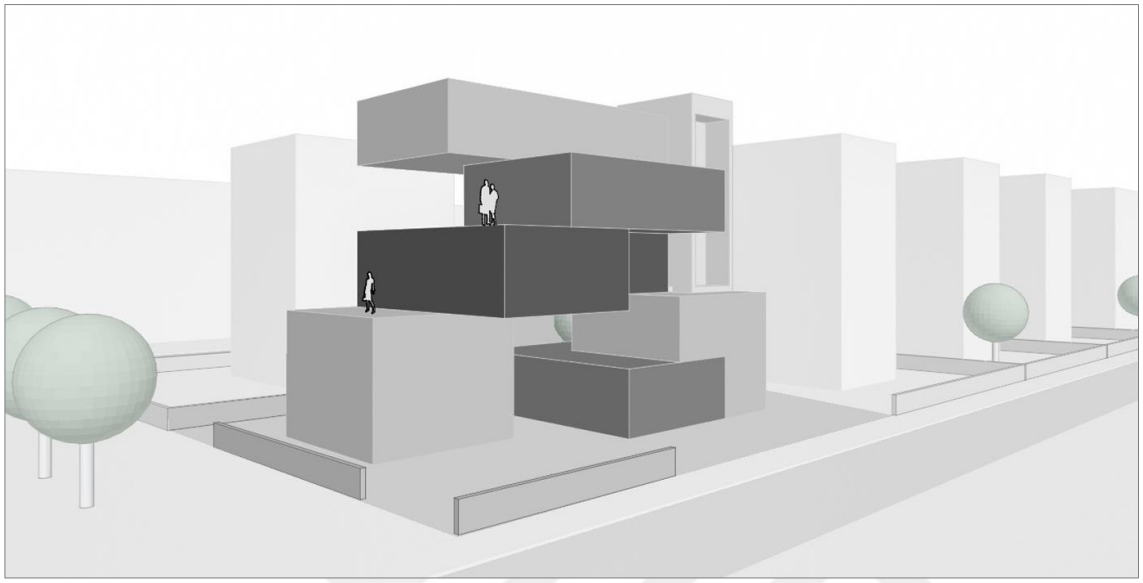
Şekil 5.31. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1726 ada 10 parsel iç zar ve dış zar kavramlarının konumlanması (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Parsel üzerinde konumlandırılması tamamlanan iç zar ve dış zar kavramları ile hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile oluşturulmuş örnek mimari tasarımın sonucu oluşan durum ise Şekil 5.32'de gösterilmiştir.



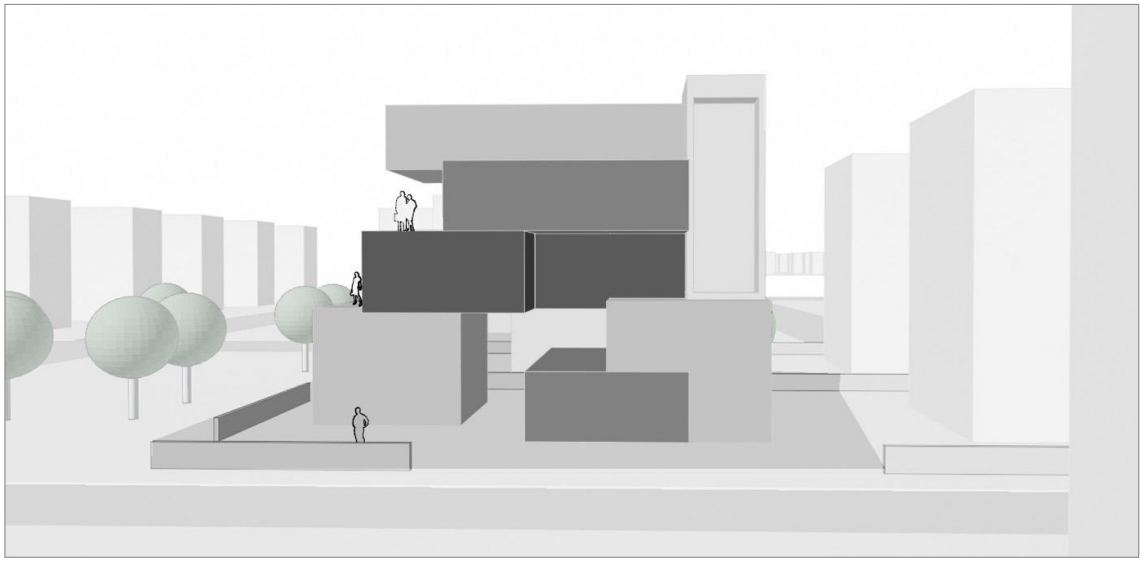
Şekil 5.32. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1726 ada 10 parsel iç zar ve dış zar kavramları ile mimari tasarım örneği yerleşimi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre ortaya çıkan mimari son üründe kullanılan alan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde kullanılan alana eşdeğerdir. Parsel ölçeğinde kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim kullanımları, mekânsal farklılaşmalar şekil 5.33'te gösterilmiştir.



Şekil 5.33. Parsel ölçeğinde kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim kullanımları, mekânsal farklılaşmalar (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

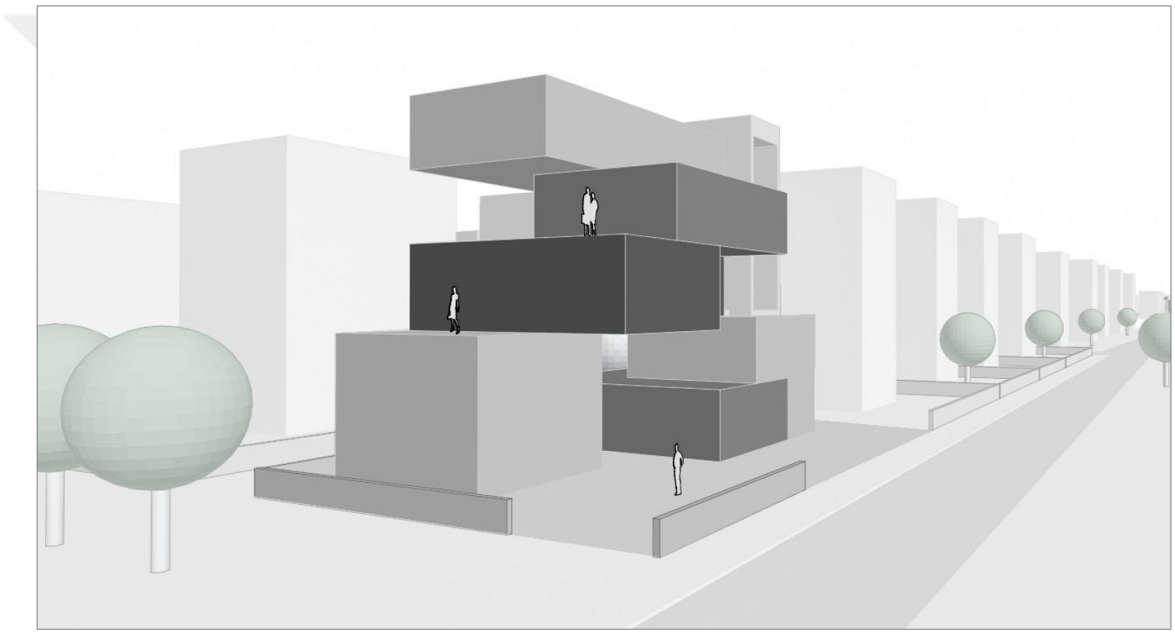
Hacim merkezi yönetmelik yaklaşımı sayesinde üst ölçekten gelen planlama kararlarına iç zar ve dış zar yaklaşımları sayesinde uyum sağlanmıştır. Bu durum, aynı zamanda zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımına olanak sağlanmıştır. Bu durum Şekil 5.34'te gösterilmiştir.



Şekil 5.34. Parsel ölçeğinde zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân kavramlarını mimari tasarımda bir kazanım olarak ele alınır ve bu kavramları kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim olarak yeniden yorumlanmıştır. Hacimsel düzenlemenin bir getirisi olarak yatay ve düşey düzlemlerde mimari tasarımda esneklik sağlanmış olup mekânsal farklılaşmalarda artış sağlanmıştır. Kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacimlerin kullanımları, mekânsal farklılaşmalar gösterilmiştir.

Kentsel ölçekte sokak silüetinde farklılaşmalar sağlanmıştır. Bireysel ve ortak kullanım alanlarının artması sağlanmıştır. Bağımsız bölümlerde azami yükseklik sınırlandırması kaldırılmış olup fonksiyona göre farklı yüksekliklerde meydana gelebilecek mekânsal düzenlemelere olanak sağlanmıştır. Şekil 5.35 kent silüetindeki farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve fonksiyona göre yükseklik farklılıklarını göstermektedir.



Şekil 5.35. Parsel ölçeğinde kent silüetindeki farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve fonksiyona göre yükseklik farklılıkları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Elde edilen kazanımları karşılaştırmalı analiz edebilmek amacıyla hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile oluşturulan mimari tasarım örneği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği özelinde incelenerek yönetmeliğe aykırı maddeler aykırılık sebepleriyle tespit edilmiştir ve şu şekildedir:

Madde 4, fıkra 1, bent e: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder. Önerilen tasarımda yapı kitlesi içerisinde ortak hacim olarak tertiplenmesine rağmen binanın girişinin yer aldığı kattan başlamış olmasına

rağmen tüm katlar boyunca devam etmemesi sebebiyle zemin kotta geçirgenlik sağlayan hacimsel boşluk yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 4, fıkra 1, bent r: Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları ifade eder. (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) Önerilen tasarımda, bazı bağımsız bölümlerin açık teras düzenlemeleri ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşması bakımından yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 5, fıkra 6: Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. Önerilen tasarımda, TAKS veya KAKS gibi ifadelerden bağımsız toplam hacim hesabı üzerinden bir tasarım oluşturulmuştur. TAKS, zemin kotta meydana getirilen geçirgen hacimsel boşluk sebebiyle kapalı bir hacim oluşturmamasına rağmen aşılmaktadır ve bu sebeplerden yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 5, fıkra 8: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) 22'nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Önerilen tasarım, emsal harici olarak tanımlanan alanların toplamı hacim merkezli yönetmelik yaklaşımında kazanım olarak adlandırılan açık alanların hesabı sonucu dahi %30 sınırını ihlal etmesi sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 20, fıkra 1: Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır. Önerilen tasarım, zemin katta tasarlanmış hacimsel boşluğun taban alanı hesabına sahil edilmesi sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 22, fıkra 1, bent l: (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının (Değişik ibare: RG-11/7/2021-31538) %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (Ek ibare: RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar katlar alanına dahil edilmezler. Önerilen tasarım, katlar alanı hesabına dahil edilmeyecek alanlarda hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre kazanım olarak tariflenen, açık çıkma şartlarını sağlamayan ve %20 hesabını aşan alanların varlığı sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 28, fıkra 1: 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, (Ek ibare: RG-12/8/2023-32277) bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4,00 metre kabul edilerek uygulama

yapılabilir. Önerilen tasarım, azami kat yüksekliği ölçüsünü aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 40, fıkra 5: Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0,60 metre aşabilir. Önerilen tasarımda, merdiven evi çatı örtüsü olarak kabul edilebilecek olan seviyeyi 1 metre aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 42, fıkra 1: Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1,00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir. Önerilen tasarımda, merdiven evinin doğu çeperinde tasarlanmış saçak 1 metreyi aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 43, fıkra 1: (Değişik cümle: RG-23/1/2021-31373) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0,50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0,50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1,00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir. Önerilen tasarımda, parselin kuzey çeperinde tasarlanan duvar mahremiyet gerekçesiyle 2 metre olarak tasarlnması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Yukarıda, hacim merkezli tasarım yaklaşımına göre tasarlanmış mimari son ürünün toplam 72 maddeden meydana gelen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı 10 maddesi gösterilmiştir. Öneri tasarımda mimari tasarımda fonksiyona yönelik alınmış niteliksel kararların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu gözlenmektedir. Örneğin, zemin kotta üstü örtülü ve geçirgen bir hacimsel boşluk meydana getirmek, parseldeki bağımsız bölümde yaşayan bireylerin ortak kullanabileceği korunaklı bir mekâna olanak sağlarken, toplam emsal hesabına dahil olması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı, örnekte bahsi geçen kamusal hacmi toplam hacim hesabına dahil etmeyerek mimari kazanım olarak tarifler ve mimari tasarımı mekânsal nitelik çerçevesinde değerlendirmeyi ana omurgasına konumlandırır.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı modeli, daha önce verilen veriler doğrultusunda parsel ölçeğinde olduğu gibi ada ölçeğinde de test edilmelidir.

Döşemealtı Belediyesi Kırkgözyeniköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan N25D23A4B pafta numaralı 1276 Ada örnek ada olarak seçilmiştir. 4450 m2 olan ada fonksiyon bakımından konut alanı olarak düzenlenmiştir. Subasman kotu 0.50 olan parselde, emsal 0.80 ve azami kat adedi 5 olarak belirtilmiştir. Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak belirtilmiştir. Ayrıca belediyece oluşturulan e-imar sisteminde yer alan imar çapı örneklerinde ‘Yan bahçe mesafeleri 1,2 ve 3 kat yapılması durumunda 3 metre, 4 kat yapılması durumunda 3,5 metre, 5 kat yapılması durumunda

ise 4 metre olacaktır.' açıklaması yer almaktadır. Bu bağlamda ada ölçeğinde toplam inşaat alanına yönelik hesaplama yapılırsa;

Parsel Alanı x Emsal = Toplam Kullanım Alanı hesabına göre,

4450 m^2 x 0.80 = 3560 m^2 toplam kullanım alanı çıkmaktadır.

Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5 fıkra 8 gereğince bu hesaplamaya ek %30 emsal harici alanlar toplam kullanım alanına dahil edilmelidir. Dolayısıyla; 4450 m2 x 0.30 = 1335 m^2 ek kullanım hakkı oluşmaktadır. Bu hesaplamaya göre toplam kullanım alanı= 3560 m^2 + 1335 m^2 = 4894 m^2 olarak tespit edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince yapılmış olan tasarım, 4 katlı bir yapıdır ve 10 bloktan oluşmaktadır. Hesaba göre her katta 4894 / 4 = 1223,5 m2 kullanım alanı çıkmaktadır ve toplam 10 blok vardır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin kat alanlarını açık ve kapalı çıkma mesafeleri, yükseklikler bakımından sınırlaması sebebi ve karışık matematiksel hesaplamalar sebepleriyle çoğunlukla ortaya Şekil 5.36'daki gibi bir tasarım örneği çıkmaktadır.



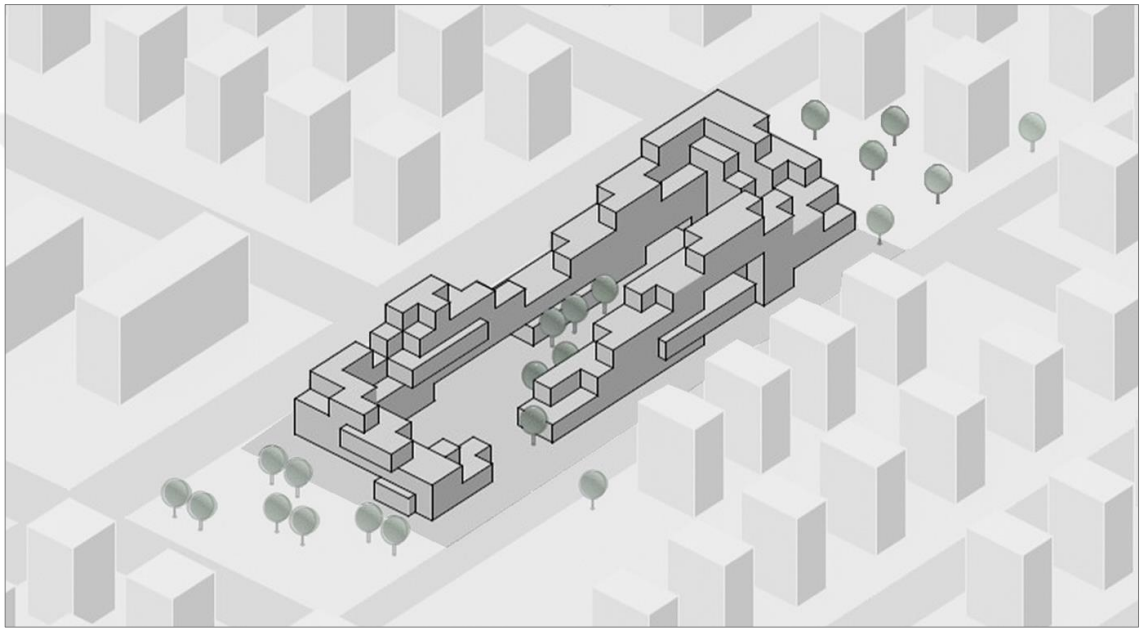
Şekil 5.36. 1276 ada Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre örnek yapılaşma (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince ortaya çıkan mimari son ürün, 10 adet birbirini tekrar eden 4 katlı bloktan meydana gelmekte olup toplam 80 adet bağımsız bölümden oluşur. Açık çıkmalar, merdiven evi ve kat holleri Madde 5 fıkra 8 gereğince %30 oranı ile sınırlandığı için parsel ölçeğinde olduğu gibi daha tekdüze son ürünler ortaya çıkma olasılığı artmaktadır.

Hacim merkezi yönetmelik yaklaşımı ise konuyu toplam hacim kavramı üzerinden asgari gereksinimler toplam hacme dahil edilmeksizin ele alır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca ortaya çıkan toplam kullanım alanı yine aynı yönetmeliğin konutlar için belirlediği yükseklik ile çarpılarak toplam kullanılan hacim hesabı yapılır.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre toplam hacim hesabı şu şekildedir:

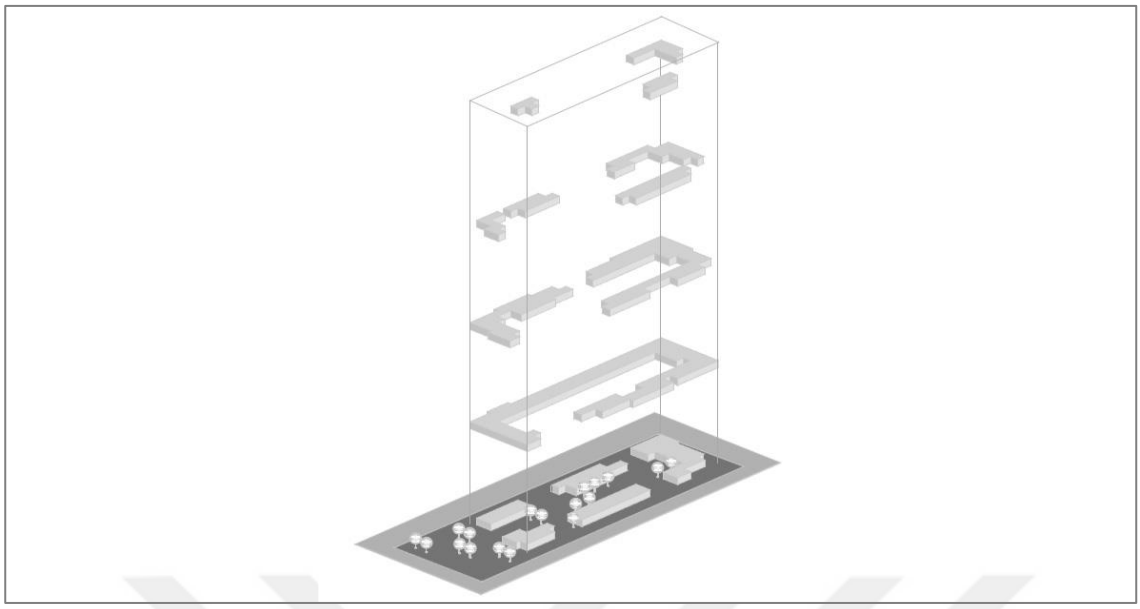
Toplam kullanılabilecek alan x kat yüksekliği = toplam hacim kullanım hakkı hesabına göre; 4894 m^2 x 3 = 14.682 m^3 olarak belirlenmiştir. Yine aynı adada hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre ortaya çıkabilecek tasarım örneği Şekil 5.37'deki gibidir.



Şekil 5.37. 1276 ada hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre örnek yapılaşma (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

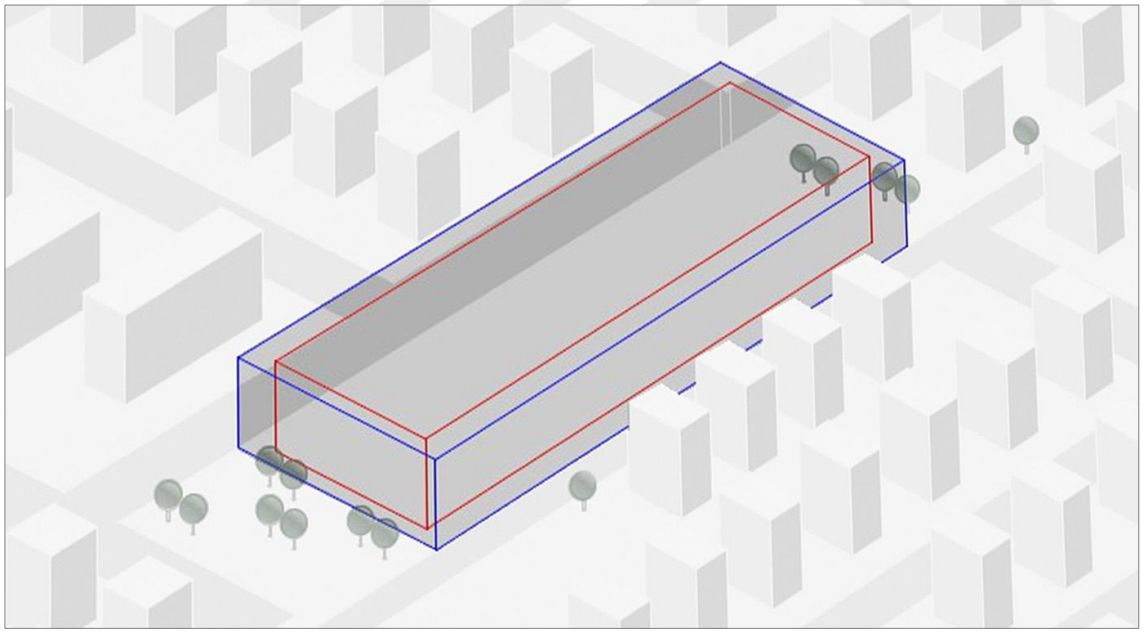
Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı, tasarlanan bağımsız bölümlerin ada ölçeğinde bir araya gelişini serbest bırakır. Bu sayede kütlesel farklılaşmalar artış gösterirken; mimari mekân, ara mekân ve kamusal mekân ilişkileri güçlenir.

Önerilen yönetmelik yaklaşımına göre tasarlanan hacimlerin bir araya geliş biçimleri ve meydana getirdikleri ilişkiler üç boyutlu perspektif açılımı ile Şekil 5.38'de gösterilmiştir. Tasarlanan bağımsız bölümlerin mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim kavramları özelinde kurdukları farklı ilişkiler bakımından bu gösterim önemlidir.



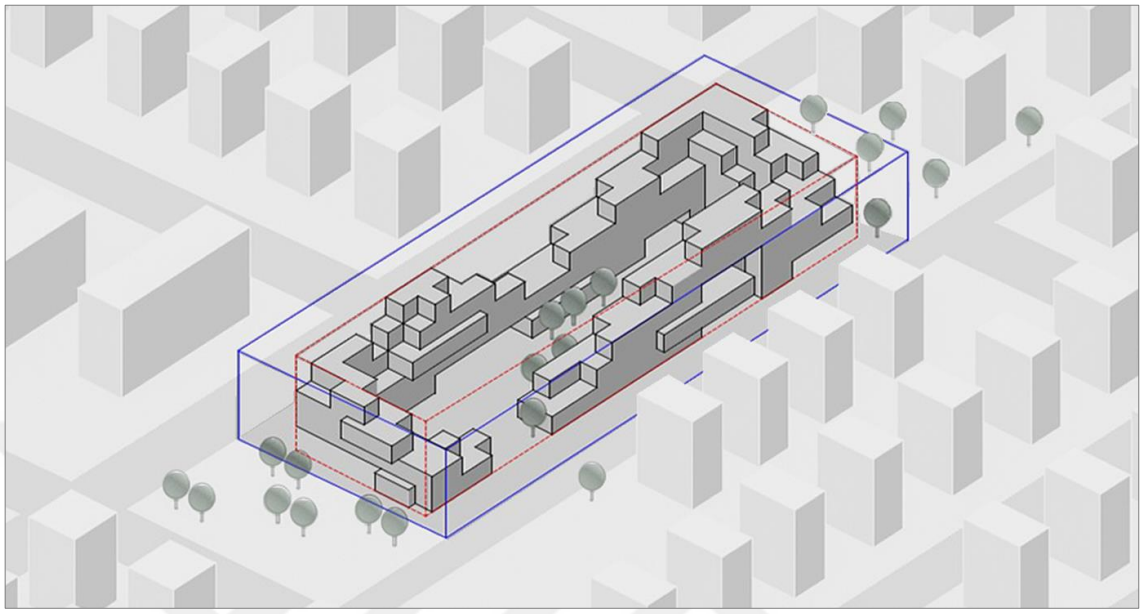
Şekil 5.38. Ada ölçeğinde hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı tasarım örneği perspektif açılımı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımının temel yaklaşımı olan iç zar ve dış zar kavramlarının üst ölçekten gelen kararlar uyarınca ada üzerindeki konumlanması Şekil 5.39'da gösterilmiştir.



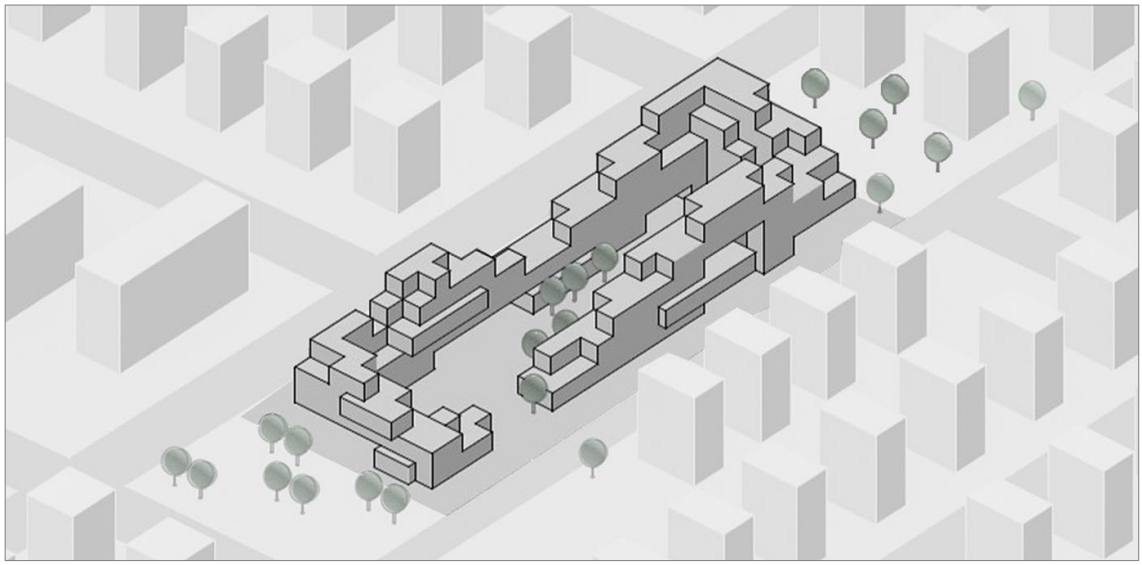
Şekil 5.39. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1276 ada iç zar ve dış zar kavramlarının konumlanması (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Ada üzerinde konumlandırılması tamamlanan iç zar ve dış zar kavramları ile hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile oluşturulmuş örnek mimari tasarımın sonucu oluşan durum ise Şekil 5.40'ta gösterilmiştir.



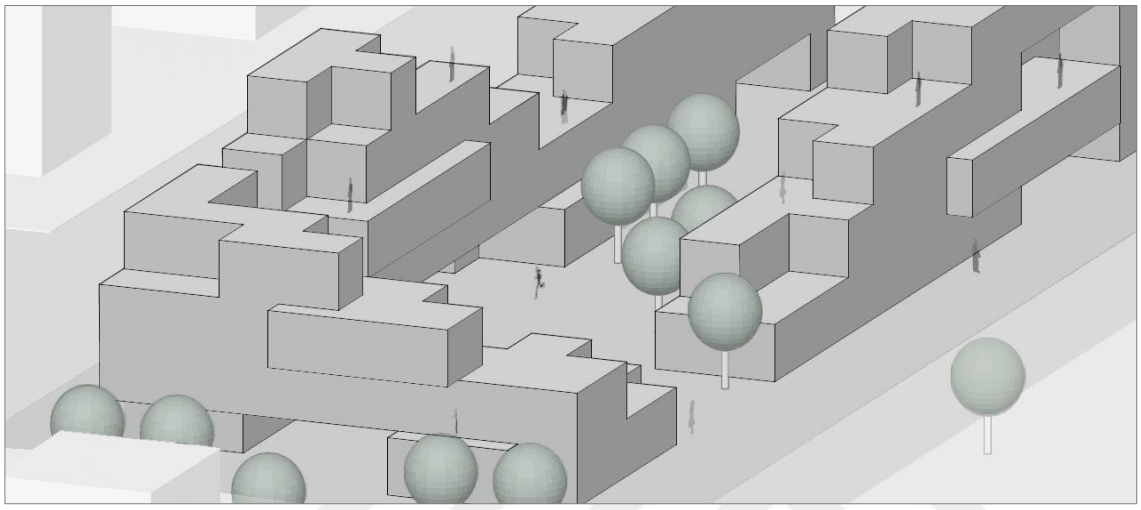
Şekil 5.40. Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı 1726 ada iç zar ve dış zar kavramları ile mimari tasarım örneği yerleşimi (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre ortaya çıkan mimari son üründe kullanılan alan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde kullanılan alana eşdeğerdir. Hacim merkezi yönetmelik yaklaşımı sayesinde şekil 4.41'de de görüldüğü üzere üst ölçekten gelen planlama kararlarına iç zar ve dış zar yaklaşımları sayesinde uyum sağlanmıştır.



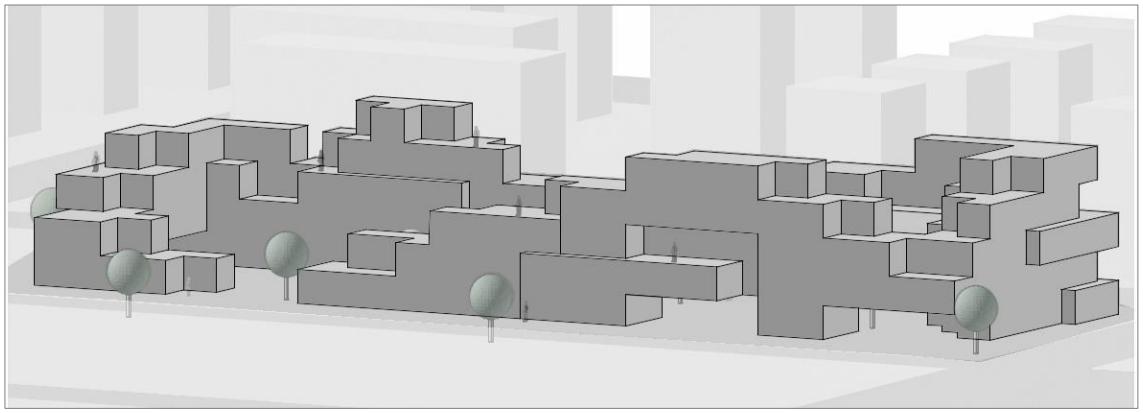
Şekil 5.41. Ada ölçeğinde kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim kullanımları, mekânsal farklılaşmalar (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân kavramlarını mimari tasarımda bir kazanım olarak ele alınır ve bu kavramları kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacim olarak yeniden yorumlanmıştır. Hacimsel düzenlemenin bir getirisi olarak yatay ve düşey düzlemlerde mimari tasarımda esneklik sağlanmış olup mekânsal farklılaşmalarda artış sağlanmıştır. Şekil 5.42'de kamusal hacim, ara hacim ve mimari hacimlerin kullanımları, mekânsal farklılaşmalar gösterilmiştir. Zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımına olanak sağlanmıştır.



Şekil 5.42. Ada ölçeğinde zemin kot kullanımında geçirgen bir tasarım yaklaşımı (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Kentsel ölçekte sokak silüetinde farklılaşmalar sağlanmıştır. Bireysel ve ortak kullanım alanlarının artması sağlanmıştır. Bağımsız bölümlerde azami yükseklik sınırlandırması kaldırılmış olup fonksiyona göre farklı yüksekliklerde meydana gelebilecek mekânsal düzenlemelere olanak sağlanmıştır. Şekil 5.43 kent silüetindeki farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve fonksiyona göre yükseklik farklılıklarını göstermektedir.



Şekil 5.43. Ada ölçeğinde kent silüetindeki farklılaşmalar, bireysel ve ortak kullanım alanları ve fonksiyona göre yükseklik farklılıkları (yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Elde edilen kazanımları karşılaştırmalı analiz edebilmek amacıyla hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile ada ölçeğinde oluşturulan mimari tasarım örneği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği özelinde incelenerek yönetmeliğe aykırı maddeler aykırılık sebepleriyle tespit edilmiştir ve şu şekildedir:

Madde 4, fıkra 1, bent e: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri ifade eder. Önerilen tasarımda yapı kitlesi içerisinde ortak hacim olarak tertiplenmesine rağmen binanın girişinin yer aldığı kattan başlamış olmasına rağmen tüm katlar boyunca devam etmemesi sebebiyle zemin kotta geçirgenlik sağlayan hacimsel boşluk yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 4, fıkra 1, bent r: Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları ifade eder. (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.) Önerilen tasarımda, bazı bağımsız bölümlerin açık teras düzenlemeleri ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşması bakımından yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 5, fıkra 6: Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. Önerilen tasarımda, TAKS veya KAKS gibi ifadelerden bağımsız toplam hacim hesabı üzerinden bir tasarım oluşturulmuştur. TAKS, zemin kotta meydana getirilen geçirgen hacimsel boşluklar sebebiyle kapalı bir hacim oluşturmamasına rağmen aşılmaktadır ve bu sebeplerden yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 5, fıkra 8: (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) 22'nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Önerilen tasarım, emsal harici olarak tanımlanan alanların toplamı hacim merkezli yönetmelik yaklaşımında kazanım olarak adlandırılan açık alanların hesabı sonucu dahi %30 sınırını ihlal etmesi sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 20, fıkra 1: Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır. Önerilen tasarım, zemin katta tasarlanmış hacimsel boşluğun taban alanı hesabına dahil edilmesi sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 22, fıkra 1, bent l: (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının (Değişik ibare: RG-11/7/2021-31538) %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma

şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (Ek ibare: RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar katlar alanına dahil edilmezler. Önerilen tasarım, katlar alanı hesabına dahil edilmeyecek alanlarda hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre kazanım olarak tariflenen, açık çıkma şartlarını sağlamayan ve %20 hesabını aşan alanların varlığı sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 28, fıkra 1: 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, (Ek ibare: RG-12/8/2023-32277) bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir. Önerilen tasarım, azami kat yüksekliği ölçüsünü aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 40, fıkra 5: Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Önerilen tasarımda, merdiven evi çatı örtüsü olarak kabul edilebilecek olan seviyeyi 0.60 metreden fazla aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 42, fıkra 1: Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir. Önerilen tasarımda, merdiven evlerinde tasarlanmış saçaklar 1 metreyi aşması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Madde 43, fıkra 1: (Değişik cümle: RG-23/1/2021-31373) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir. Önerilen tasarımda, parselin kuzey çeperinde tasarlanan duvar mahremiyet gerekçesiyle 2 metre olarak tasarlanması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Yukarıda, hacim merkezli yönetmelik yaklaşımına göre ada ölçeğinde tasarlanmış mimari son ürünün toplam 72 maddeden meydana gelen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı 10 maddesi gösterilmiştir. Öneri tasarımda mimari tasarımda fonksiyona yönelik alınmış niteliksel kararların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı olduğu gözlenmektedir. Örneğin, zemin kotta üstü örtülü ve geçirgen bir hacimsel boşluk meydana getirmek, ada ölçeğinde bağımsız bölümlerdeki kullanıcıların ortak kullanabileceği korunaklı bir mekâna olanak sağlarken, toplam emsal hesabına dahil olması sebebiyle yönetmeliğe aykırıdır.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı, yönetmeliklerde anlatılan emsal hesabını yeniden ele alarak toplam hacim hesabı üzerinden yeniden tanımlar. Planlı ve Plansız

Alanlar İmar Yönetmelikleri içeriklerindeki asgari gereksinimler olarak tariflenen kullanıcı gereksinimlerini olduğu haliyle kabul eder. Üst ölçekten gelen planlama kararlarını ise iç zar ve dış zar yaklaşımları ile yüksekliği de dahil ederek hacimsel boyutta yeniden yorumlar.

Model önerisi; mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacim olarak tarifi yapılan hacimler hiyerarşisinde mimari hacmi toplam hacim hesabına dahil ederken, ara hacim ve kamusal hacimleri ise mimari ve kentsel ölçekte kazanımlar olarak nitelendirerek hacim hesabına dahil etmemektedir. Bu sayede, mimari tasarımda Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin niceliksel düzenlemeleri ile sınırlandırılan mimari hacim, ara hacim ve kamusal hacimlerin hem ada hem parsel ölçeğinde niteliksel bağlamda mekânsal farklılaşmalar yardımı ile potansiyellerine ulaşması sağlanmıştır.

Hacim merkezli yönetmelik yaklaşımı ile mimari tasarım disiplinindeki bireylerin, yoğun matematiksel hesaplamalardan ve nicel sınırlandırmalardan uzaklaşarak kullanıcıyı ve tasarımı önceleyen son ürünler ortaya çıkarmaları birinci öncelik haline gelmiştir. Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliklerinin yukarıda bahsi geçen ölçütler doğrultusunda yeniden yorumlanması sonucu, mimari tasarımda farklı yaratıcı çözümlerin artışı sağlanmıştır.

6. SONUÇLAR

Tez çalışması, kentsel yapılı çevrenin üretiminde ihtiyaç duyulan nesnel ve nicel ölçütler ile mimari tasarımın doğasında bulunan öznel ve nitel yaklaşımlar arasındaki denge arayışının bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Söz konusu nesnel ve nicel ölçütler imar mevzuatlarının evrensel araçlarıdır. Bununla birlikte, hukuki metinlerden oluşan imar mevzuatlarının ilgili ülkenin özgün koşulları içerisinde değerlendirilmeleri gerekmektedir. Bu sebeple, tez konusu Türk İmar Mevzuatı çerçevesinde sınırlandırılmıştır. Tez sonucunda, mimari tasarımı üç boyutlu hacimsel bir düzenleme olarak değerlendiren, planlama kararlarına uyumlu ve kendi ölçeğinde mimari tasarıma özgürlükler ve esneklikler sağlayan 'hacim merkezli' bir model önerisi geliştirilmiştir. Tezi bu sonuca ulaştıran araştırma süreci aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

İlk olarak planlama ve imar kavramlarının uluslararası ve ulusal gelişim aşamaları incelenmiştir. Planlama ve imar kavramlarının farklı anlamları değerlendirildiğinde, her iki kavramın da temel maksadının 'bir yeri bayındır hale getirme amaçlı uygulanması gereken çözümlerin önceden hazırlanması' olduğu ortaya çıkmaktadır. Planlama ve imar kavramlarının uluslararası gelişim aşamaları incelendiğinde, Endüstri Devrimi ve sonrasında kentlerde meydana gelen kötü yaşam koşulları ve salgınlara karşı planlama çalışmaları yapılması gerekliliğinin sonucu olarak dönemsel büyük imar operasyonları ile başlayan sürecin şehir planlama olgusunun önemini artırarak günümüze kadar geliştiği ortaya çıkmaktadır. Planlama ve imar kavramları ulusal düzeyde ise, Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye Cumhuriyeti olmak üzere iki ana başlık altında incelenmiştir. 14. yüzyıldan başlayan ve 19. yüzyıla kadar devam eden imparatorluk döneminde, kentin gelişimine padişah, dini kurumların ve vakıfların karar verdiği, kentlerin fermanlarla planlandığı, yangın ve deprem gibi doğal afetlerin kent planlamasını şekillendirdiği ortaya çıkmaktadır. 19. yüzyıldan itibaren ise imparatorluğun Ebniye Nizamnamesi isimli ilk imar mevzuatının oluşturulduğu, dini ayrımların imar özelinde sona erdiği, ilk belediye binasının hizmete girdiği, imar özelinde mevzuat çalışmalarının yönetimsel olarak da desteklenmeye başlandığı görülmüştür. Türkiye Cumhuriyeti döneminde, imparatorluk döneminde yürürlüğe giren nizamname kararlarının ilk 10 sene yürürlükte kaldığı, büyük kentlerde gerçekleştirilen kent planlamalarının daha sonra Türkiye'deki bütün kentlerin planlanması şartının gelmesi ile ülkedeki bütün kentlere yayıldığı görülmüştür. 1956 senesinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk imar kanunu olan 6785 sayılı İmar Kanunu kabul edilmiştir. İkinci imar kanunu olan 3194 sayılı İmar Kanunu ise 1985 senesinde kabul edilmiştir ve halen yürürlüktedir.

Planlama ve imar kavramlarının sözlük anlamları, uluslararası ve ulusal gelişim aşamalarının incelenmesi sonrası, çalışma kapsamında ortaya koyulan kuram – uygulama çatışması iki temel başlık altında analiz edilmiştir. Mimarlık eğitiminde kavramsal bir altyapıya sahip olan tasarım süreci, tasarımcıya verilen problemin çözümünde nitel değerlendirmeler ve düşünsel altyapının ön planda olduğu bir altyapıya sahiptir. Bu bağlamda mimari tasarım, mimarlık kuramı ile yakın bir ilişki kurmaktadır. Dolayısıyla,

kuram – uygulama çatışmasını analiz edebilmek amacıyla mimari tasarımda eğitsel altyapının uygulama ile ilişkileri ve kuramsal altyapının uygulama ile ilişkileri incelenmiştir.

Mimari tasarımda eğitsel altyapının uygulama ile ilişkileri, mimarlık eğitiminde kurumsallaşma öncesi ve sonrası olmak üzere iki ana döneme ayrılarak incelenmiştir. Kurumsallaşma öncesinde mesleki eğitim usta – çırak ilişkisine dayalıdır. Endüstri Devrimi'nden itibaren ise mimarlık eğitimi farklı ekoller doğrultusunda kurumsallaşmış ve bu sürecin günümüze kadar devam ettiği gözlemlenmiştir. Söz konusu ekoller farklı kuramsal önceliklere ve yaklaşımlara sahip olsalar da ortak özelliklere sahip oldukları görülmektedir. Ulusal ve uluslararası ölçekteki nitelik sıralamalarında önde gelen mimarlık okullarının müfredatları incelendiğinde mimari tasarımın eğitim sürecinde büyük ağırlığa sahip olduğu, buna karşın imar mevzuatına eğitim sürecinde çok az değinildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu tespit, eğitsel altyapı özelinde mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasının boyutlarından biri olarak değerlendirilmiştir. Öneri model, nicel değerlendirmeler ile şekillenen imar mevzuatı ve kavramsal bir altyapıya sahip olan ve nitel değerlendirmeler ile gelişen mimari tasarım kavramları arasındaki kuram-uygulama çatışmasını yeniden yorumlar ve imar mevzuatını mimari tasarıma etki eden nicel sınırlandırmalardan arındırır.

"Mimari tasarımda kuramsal altyapının uygulama ile ilişkileri" ise, "mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi" ve "mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektifler" olmak üzere iki ana başlık altında değerlendirilmiştir. Mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi başlığında, tasarımın kentsel ve mimari mekânı şekillendirmeye başladığı zamandan günümüze kadar niteliksel ölçütlerle şekillendiği ortaya çıkmaktadır. Mimari tasarım yöntemlerinin ise yine niteliksel ölçütlerle kullanıcı odaklı ve insan ölçeğini kendisine referans alarak geliştiği ortaya çıkmaktadır. Mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektiflerde incelenen örneklerde ise ilgili yapıların mekânsal niteliklerinin ön planda olması sebebiyle kanona dahil edilerek mimarlık tarihi yazımına konu edildikleri görülmektedir. Kanona dahil edilen örneklerdeki nitel ölçütlerin tarihsel perspektifte değerlendirmesi ile ortaya konulan mekânsal niteliğin günümüzdeki karşılıkları öneri modelde ele alınmış, yeniden yorumlanmış ve model mekânsal niteliğe odaklanarak oluşturulmuştur.

Hem mimari tasarım yöntemlerinin kuramsal gelişimi aşamalarında, hem de mimari tasarımı etkileyen tarihsel perspektiflerde yapılan analizler sonucu, çalışmanın model önerisine zemin hazırlayan kentsel mekân, ara mekân ve mimari mekân kavramlarının mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller olduğu tespit edilmiştir. Türk İmar Mevzuatı bağlamında mimari tasarıma en fazla etki eden düzenlemeler olan Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, kamusal mekân ve ara mekân kavramlarından uzak bir yapıya sahiptir. Geleneksel anlayışta kamusal mekân ve mimari mekân arasında bir geçiş mekânı olarak konumlanan ara mekân, yönetmeliklerin sınırlandırıcı maddeleri ve sadece mimari mekâna odaklanan yapısı sebebiyle güncel

anlayışta yok olmuştur. Öneri model sayesinde, kamusal mekân, ara mekân ve mimari mekân olarak ifade edilen kavramlar, nitel potansiyellerine ulaşabilecektir.

Çalışma kapsamında, kuram – uygulama çatışmasına yönelik hipotezin Türkiye çapında TMMOB Mimarlar Odası bünyesinde bulunan ve büro tescil sahibi mimarlar arasında anket çalışması ile sınanması öngörülmüştür. Yapılan anket sonucunda, mimari tasarımın hacimsel bir düzenleme olduğu sonucuna varılmış ve hacim kavramının mimari tasarımdaki önemi vurgulanmıştır. Türk İmar Mevzuatı metinlerinin mimarlar tarafından yeterince anlaşılamadığı tespit edilmiştir. Mevzuatta mimari tasarıma etki edebilecek metinlerin 3 boyutlu ifade teknikleri ile desteklenmesi gerektiği ve bu desteklemenin metinlerin anlaşılabilirliğini artıracağı sonucuna varılmıştır. Türk İmar Mevzuatının özellikle mesleki pratik sürecinde mimari tasarıma sınırlandırmalar getirdiği ve en fazla sınırlandırmalar getiren düzenlemelerin Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri olduğu ortaya çıkmaktadır.

Çalışma kapsamında, anket ile desteklenen kuram – uygulama çatışması uzman kişiler ile yapılan söyleşiler ile de test edilmiştir. Yapılan söyleşiler sonucunda, temel amacı her birey için eşitlik temel ilkesi ile standartları sağlamak olan Türk İmar Mevzuatı kapsamında yapılan yeni düzenlemelerin sorunlara çözüm olmaktan çok mimari tasarıma sınırlandırmalar getirdiği ortaya çıkmaktadır. Mevcut uygulamalar çerçevesinde imar mevzuatının, mülkiyetler doğrultusunda küçük parsellere bölünmüş kentlerde, bu parseller dahilinde getirilen nicel tanım ve sınırlandırmalardan ibaret olduğu belirtilmiştir. Kent planlarının özünü bu parseller ve ilgili sayısal tanımların oluşturması bir sorun olarak ifade edilmektedir. Dolayısıyla, imar mevzuatı parsel bazında yapı elde etmek ile sınırlıdır. Bu durumda, nasıl bir kent elde edileceğine ilişkin üst ölçekli ve bütüncül bir öngörünün ortaya konması mümkün olamamaktadır. Yapıyı elde etmek ile kenti elde etme eylemlerinin birbiriyle uyumlu olmaları, bu iki eylemin ölçekler arası bir sürekliliğin aşamaları olmaları beklenirken mevcut durumda bu eylemler arasında bir kopukluk, hatta karşıtlık oluşmaktadır. Dolayısıyla, ülkemizde planlamanın parsel ölçeğinde ilerlediği ve parsel üzerindeki tekil yapılaşmalar sonucu tümevarım yöntemiyle kentlerin oluştuğu ve başarılı son ürünlerin rastlantısal olarak ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Bu sorunu çözebilmek için yetkili idarelerin konuyu hem parsel hem ada ölçeğinde değerlendirmesine ihtiyaç vardır.

Bu bağlamda, Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, ‘asgari gereksinimler’ ve niteliğe etki edebilecek ‘sınırlandırmalar’ alt başlıkları altında analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda, yönetmeliklerdeki ‘sorunlu’ maddeler tespit edilerek, öneri modelin sınırlandırmaları mimari ölçekte özgürlük ve esnekliklere dönüştürmesi sağlanmıştır.

Model önerisi, yapılan anket çalışması, söyleşiler ve bulgular sonucunda mimari tasarımı hacimsel bir düzenleme olarak değerlendirmektedir. Yoğun matematiksel hesaplamaların ve nicel sınırlandırmaların ön plana çıktığı Planlı ve Plansız Alanlar İmar

Yönetmeliklerini kapsayıcı, dönüştürücü, üst ölçek kararlarına uyumlu ve 3 boyutlu ifade teknikleri ile desteklenmiş bir model önerisi geliştirilmiştir.

Model önerisi, daha önce mimari tasarımda mekânsal niteliğe yönelik potansiyeller adı altında incelenen mimari mekân, ara mekân ve kentsel mekân kavramlarını yeniden yorumlayarak 'mimari hacim', 'ara hacim' ve 'kentsel hacim' olarak değerlendirmektedir. Yönetmeliklerde sınırlandırılan mimari hacim, ara hacim ve kentsel hacimler; model önerisinde mimari tasarımda 'kazanımlar' olarak tariflenmektedir.

Öneri model ile hukuksal bir düzenleme olan ve mimari tasarımı sınırlandırdığı tespiti yapılan Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri, yeni bir model önerisi ile mimari ölçekte kurallara bağlı özgürleştirilmiştir. Yapılan çalışma, mimari tasarımda kuram – uygulama çatışmasının Türk İmar Mevzuatı bağlamında çözümlenmesine yönelik bir model önerisi ortaya koymuştur. Tezde ortaya konan model önerisinin benimsenerek uygulamaya konması halinde başta tanımlanan kuram-uygulama çatışmasını nasıl dönüştüreceğinin tartışılması önemlidir.

Önerilen modelin kentlerimizin fiziksel yapısına nasıl yansıyacağı ile ilgili öngörüler tezin Antalya ilinde incelediği vaka etüdü ile ortaya konmuştur. Bununla birlikte, bu yeni modelin, sadece kentlerimizin fiziksel yapılarına değil, aynı zamanda tezin temel problemini oluşturan kuram-uygulama çatışmasına da ne tür etkilerinin olabileceği tartışılmalıdır. İmar mevzuatının, tezde önerildiği şekilde, grafik iletişim yöntemlerini sürece dahil edebilen ve mekânsal niteliği önceleyen yeni bir bakış açısı ile düzenlenmesi halinde bu doğrultudaki somut uygulamaların yapılı çevrede yoğunlaşması sağlanabilecektir. Bu durum sağlanabildiği taktirde, mimari tasarımda "kuram-uygulama çatışması" olarak tanımlanan gerilim de büyük ölçüde çözülmeye uğrayacaktır. Çünkü mimarlık eğitimi, tarihi ve kuramı tarafından desteklenen niteliksel ölçütler ile reel yapılı çevre arasında yeni bir sürekliliğin yolu açılacaktır.

Kuram ile uygulama arasında kurulacak bu sürekliliğin imar kavramının esas hedefi olan sağlıklı bir yapılı çevre üretilmesi sürecine çok yönlü katkıları olabilecektir. Bu katkılara verilebilecek bir örnek mimari tasarımın değişen kentsel ihtiyaçlara adaptasyon kapasitesinin artmasıdır. Mevcut imar mevzuatı nihai bir yapı elde etmeye odaklanmaktadır. Oysa çağdaş kentlerimizde yapı performans süreçleri söz konusu nihai yapının bitmiş ve kesinleşmiş sınırları dahilinde çözülmesi mümkün olamayan dinamik sorunlara maruz kalmaktadır. Yapılar sürekli yenilenen ihtiyaçları karşılayacak şekilde tasarlanmalıdır. Uzun yıllara yayılan bu dinamik süreçlerde yapıların yık – yap döngüsüne girmeyen, esneyebilir ve sürdürülebilir nitelikler ile üretilmeleri gerekir. Bu bağlamda, tezin sorununun sadece mimari tasarım dili ile sınırlı olmadığı vurgulanmalıdır. Tezde ortaya konan model önerisinin hedefi mekânsal niteliğin belirli bir mimari dil ile somutlaştırılmasından öte, yapıların değişen yeni koşullara adaptasyonunun da kolaylaştırılmasıdır. İç zar – dış zar gibi yeni kavramlar ve bunların

birbirleriyle ilişkilerinin yorumlanmasından üretilecek mekânsal esnekliklerin, sınırları kesinleşmiş nihai bir yapıdan ziyade değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek, dinamik, esnek ve zengin mekânsal organizasyonların üretimine imkân sağlayabileceği düşünülmelidir. Böylece, tezde önerilen model, ihtiyaç duyulan mekânsal esnekliklere imkân verebilecek yeni imar mevzuatı düzenlemelerinin üretilmesini sağlayabilecektir.

Tezde vurgulandığı üzere, ülkemizde yürürlükte olan imar mevzuatının mimari tasarımı nitelikli mekânsal organizasyonlara ve alternatif çözümlere imkân vermeyecek derecede sınırlandırdığı mimarlık disiplini içerisinde sıklıkla dile getirilen bir konudur. Bu çerçevede gündeme getirilen önemli sorunlardan biri de imar mevzuatının tüm ülke sathında birbirine benzer yapı tiplerinin bölgesel ve iklimsel farklılıklara duyarsız bir şekilde yayılmasına sebep oluşudur. Bu sorun bağlamında, tezin önerileri çağımızın önemli temalarından biri haline gelen ekolojik tasarım açısından önemli açılımlara sahiptir. Tezin model önerisinde ortaya konan "iç zar" ve "dış zar" kavramları, yapının içinde üretildiği bölgesel koşullara adaptasyonunu güçlendirebilecek, gerektiğinde yerel mimari kültürün de yorumlarıyla şekillenebilen ara mekanların oluşmasına olanak sağlayacaktır. Örneğin, tezde vaka etüdü için seçilen Antalya bölgesinin yerel mimari geleneğinde iklimsel koşullara uyum sağlayan yarı açık mekanlar önemli değere sahiptir. Mevcut imar mevzuatı sınırlılıkları içerisinde söz konusu mekânsal organizasyonların terkedildiği, bu durumun iklimsel konforun sağlanması açısından karbon ayak izini yükselten önemli çevresel sorunlara yol açtığı görülmektedir. İmar mevzuatında mimari tasarımı özgürleştirici yönde yeni düzenlemelere imkân verilmesi halinde genel olarak ekolojik tasarım ölçütlerinin sağlanmasına ve mimarlıkta çağdaş bölgeselci yaklaşımların gelişmesine olanak sağlanabilecektir.

Tezde ortaya konan model önerisinin, mekânsal niteliği önceleyen yaklaşımı dolayısıyla, mimarlığın ilişkilendiği tüm disiplinler için dönüştürücü potansiyeller barındırdığı da vurgulanmalıdır. Örneğin, hacim temelli bu yeni yaklaşımın mümkün kılacağı farklı mekânsal organizasyonlar sadece imar mevzuatının güncel hükümleri ile değil aynı zamanda inşaat mühendisliğine ilişkin mevcut düzenlemeler ile de çelişecektir. Bu kapsamda, konsol ve açıklık mesafeleri ile ilgili sınırlandırmalar ilk akla gelebilecek hususlardır. Dolayısıyla, öngörülen model doğrultusunda üretilecek yeni imar mevzuatı düzenlemelerinde mühendislik hizmetlerinin de disiplinler arası bir süreklilik içerisinde yeniden ele alınması gerekecektir.

Uygulamaların mekânsal nitelik ölçütleri yerine yoğunluk ve emsal hesaplarına dayalı niceliksel işlemler doğrultusunda yönlendirilmesi mimarlık ve planlama gibi tasarım disiplinleri için temel bir sorundur. Kentleri modernist bir çerçevede değerlendiren tasarımcı gruplarının kentsel tasarıma bakışları, nesnel kuralları ve nicel ölçütleri esas alarak kentlerin nasıl olması gerektiğine dair arayışlar ile sınırlandırılmıştır. Kentin nasıl olması gerektiği sorununa odaklanan modernist yaklaşımlar, kentlerin tarihsel tecrübelerini görmezden gelerek kentin esasen ne olduğu sorusunu göz ardı etmiştir. Bu tutum, modern sonrası düşüncede yoğun eleştirilere maruz kalmıştır. Modern

sonrası dönemde kentin nasıl olması gerektiğine dair evrensel ölçütler geliştirme çabaları yerine kentin esasen ne olduğu tarihsel bağlamı içerisinde tartışmaya açılmıştır. Bu tartışma mimarlık ve kentin tarihini yeniden değerlendirmeyi ve tarihsel tecrübede gelişen niteliksel özelliklere duyarlılıklar geliştirmeyi sağlamıştır. Bu tezde ortaya konan model önerisi de söz konusu modern sonrası duyarlılığın bir yansıması olarak değerlendirilmelidir.

Tezin yöntem akış şeması dahilinde gerçekleştirilen literatür taraması ile uzman görüşlerine başvuran anket ve söyleşiler birlikte değerlendirildiğinde "imar" kavramının etimolojik kökeninde yer alan sağlıklı çevre üretiminin mevcut imar mevzuatı çerçevesinde sağlanamadığı anlaşılmaktadır. Oysa yasal hiyerarşi açısından en üst düzeyde bulunan T.C. Anayasası'nın "Sağlık, çevre ve konut" hususlarındaki 56. ve 57. maddeleri sağlıklı bir kentsel yaşam çevresinin oluşturulabilmesi amacıyla Devlete ve vatandaşlara sorumluluklar yüklemektedir. Tezin bulguları ise Anayasa'nın tanımladığı bu sorumlulukların beklenen düzeyde gerçekleşemediğini göstermiştir. Oysa, imar mevzuatı hiyerarşik düzende işleyen yasalar ve yönetmelikler sisteminin bir parçası olarak Anayasa'da tanımlanan ilkelere uymak durumundadır. Tezin önerisi ve vardığı sonuçlar, mevcut uyumsuzluğun giderilebilmesi için kavramsal altlık oluşturmuştur.

Sonuç olarak, model önerisi günümüz Türk imar mevzuatına yönelik hem bir tespit hem bir öneri niteliği taşımaktadır. İmar mevzuatlarının hukuki metinler olmaları nedeniyle tezin önerilerinin somutlaştırılması için hukuk uzmanlarını da içeren interdisipliner bir çalışma gereklidir. Aynı zamanda, mimari tasarımın çok boyutlu yapısı nedeniyle bu interdisipliner çalışma mimari tasarıma etki eden tüm disiplinler ile ilişkileri dikkate almalıdır. Tez kapsamında, hedeflenen modelin mimarlık disiplini kapsamındaki ön tanımlamaları yapılmış ve mimari tasarımda kuram – uygulama çatışmasının çözümü için söz konusu interdisipliner çalışmalara katkı sağlayabilecek kuramsal altyapı ortaya konmuştur.

7. KAYNAKLAR

Akın, C. 2008. Mimarlıkta dijital görselleştirme kavramı ve uygulamalarının sistematik çözümlemesi. Yıldız Teknik Üniversitesi. Master's thesis. İstanbul

Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. 1977. A pattern language: Towns, buildings, construction. Oxford Universty Press. New York

Al-Saaidy, H. J. 2020. Lessons From Baghdad City Conformation And Essence. Sustainability İn Urban Planning And Design, 1-31.

Alberti, L. B. 1992. De re aedificatoria (Vol. 10). Ediciones Akal.

Anonim 1: https://www.sozluk.gov.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 2: https://www.nisanyansozluk.com/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 3: https://l24.im/XOHQRWP [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 4: https://www.mevzuat.gov.tr [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 5: https://l24.im/ZfDouXU [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 6: https://mim.yildiz.edu.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 7: https://mimarlik.yeditepe.edu.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 8: https://mimarlik.neu.edu.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 9: https://l24.im/OZnp [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 10: https://l24.im/jcZ4 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 11: https://l24.im/ObIup [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 12: https://l24.im/ptbN38j [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 13: https://stm.fsm.edu.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 14: https://mtf.eskisehir.edu.tr/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 15: https://l24.im/nagQ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 16: https://l24.im/MpOt [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 17: https://www.atilim.edu.tr/tr/mim [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 18: https://l24.im/fqbzeaN [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 19: https://arkeogezi.com/2020/12/13/roma-tapinaklari/_[Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 20: https://www.adil-evren.com/bergama/index.html [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 21: https://l24.im/n0ESAP [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 22: https://mimariterim.com/pandantif/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 23: https://l24.im/B0vLq9k [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 24: https://l24.im/Wpn32 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 25: https://l24.im/uCKB9N5 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 26: https://l24.im/eOch6 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 27: https://tr.pinterest.com/pin/312507661625531824/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 28: https://l24.im/395iM6V [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 29: https://l24.im/9PxZv0t [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 30: https://l24.im/flYL8Uw [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 31: https://l24.im/PMW [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 32: https://www.arkitektuel.com/villa-savoye-2/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 33: https://l24.im/5axG [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 34: https://l24.im/XmEChc [Son erişim tarihi: 10.02.2022].

Anonim 35: https://l24.im/qfKxcu [Son erişim tarihi: 10.02.2022].

Anonim 36: https://l24.im/RT380o [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 37: https://l24.im/T0V3Z7S [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 38: https://l24.im/Xzodg [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 39: https://l24.im/5zBZr [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 40: https://l24.im/oJK9y [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 41: https://l24.im/eFohM [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 42: https://l24.im/dLP4H [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 43: https://l24.im/GewNU1D [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 44: https://l24.im/iZPFX [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 45: https://l24.im/GRsOjp [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonim 46: http://www.dosemealti.bel.tr/tr [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 1: https://l24.im/AX7WL [Son erişim tarihi:02.06.2024].

Anonymous 2: https://l24.im/tBmSV [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 3: https://l24.im/VUxfO4 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 4: https://l24.im/iS07z8 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 5: https://architecture.mit.edu/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 6: https://l24.im/JSf9 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 7: https://www.ucl.ac.uk/bartlett/architecture [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 8: https://arch.ethz.ch/en [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 9: https://www.gsd.harvard.edu/architecture/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 10: https://cde.nus.edu.sg/arch/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 11: https://www.msa.ac.uk/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 12: https://ced.berkeley.edu/arch [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 13: https://l24.im/ucjTxJ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 14: https://l24.im/uKj [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 15: https://www.arct.cam.ac.uk/ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 16: https://l24.im/LZHOxA [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 17: https://l24.im/TC6n [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 18: https://l24.im/CmV [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 19: https://l24.im/B3Gl04 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 20: https://l24.im/Ao3 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 21: https://l24.im/129e [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 22: https://l24.im/XgFmR0O [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 23: https://l24.im/8ag [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 24: https://l24.im/LKhER [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 25: https://l24.im/plSrG [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 26: https://l24.im/i1sIKzC [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 27: https://l24.im/yg9Uz1l [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 28: https://l24.im/oK947gM [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 29: https://l24.im/VFIuT [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 30: https://l24.im/lUp2 [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 31: https://l24.im/p2g9JD [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 32: https://l24.im/Nuv9kse [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 33: https://l24.im/Lem0jxV [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 34: https://l24.im/WEV0x [Son erişim tarihi: 02.06.2024]

Anonymous 35: https://l24.im/PclmZ [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 36: https://l24.im/gxCVStk [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Anonymous 37: https://l24.im/yxQ9a [Son erişim tarihi: 02.06.2024].

Arcan, E. F. ve Evci, F. 1992. Mimari Tasarıma Yaklaşım: Bina Bilgisi Çalışmaları. Tasarım Yayın Grubu, İstanbul.

Arseven, C. E. 1950. Sanat ansiklopedisi.

Aykaç, F., & Doğanay, A. 2018. Oryantalistlerin Şam Emeviyye Câmii ile Diyarbakır Ulu Câmii Hakkındaki İddiaları ve Bu İddialara Kac Creswell'in Cevapları Üzerine Yeniden Düşünme. Anasay, (4), 13-36.

Bachelard, G. 1960. Poetik des Raumes. Carl Hanser Verlag. Münih, Almanya

Balta M. 1999. Mimari tasarım sürecinde bilgisayar desteği. Yıldız Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Baş, Y. 2006. Planlama Mimarlık İlişkisi Yeniden Tanımlanırken. Planlama Dergisi, 4, 7-14.

Bektaş, C. 2019. Mimarlık ve Kent Üzerine Yazılar. YEM Yayın, İstanbul.

Benevolo, L. 1971. The Origins of Modern Town Planning. MIT Press, Cambridge, MA.

Benevolo, L. 1980. The History of the City. MIT Press.

Bertino, G., Fischer, T., Puhr, G., Langergraber, G., & Österreicher, D. 2019. Framework conditions and strategies for pop-up environments in urban planning. Sustainability, 11(24), 7204.

Bilgen, H. G. ve Özcan G. B. 1989. İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri. Türkiye Büyük Millet Meclisi. Ankara

Boddington, M. 2014. Truth and archaeology: justification in archaeology (Doctoral dissertation).

Bostanoğlu, Ö. 1990. Türk belediyeciliğinde güncel tarihsellik, Amme İdaresi Dergisi, 23(2), 74-93.

Brune, C. 2002. The Cloister of St. Michael's Church, Hildesheim-Conservation Reports Go Online.

Casey, E. 2013. The fate of place: A philosophical history. Univ of California Press.

Cengizkan, A. 2004. Ankara'nın ilk planı, 1924-25 Lörcher Planı. Ankara: Arkadaş Yayınevi.

Certeau, M. 1988. The Practice of Everyday Life, Berkeley Univ. Of California Press, ABD.

Ching, F. D. 2010. Architecture: Form, space, and order. John Wiley & Sons.

Ching, F. D. K., ve Lökce, S. 2002. Mimarlık, biçim, mekân ve düzen. Yapı Endüstri Merkezi. İstanbul

Ching, F. D., Jarzombek, M. M., & Prakash, V. 2017. A global history of architecture. John Wiley & Sons.

Conrads, U. 1975. Programs and Manifestoes on 20th-century Architecture. The MIT Press. Cambridge, Massachusets

Corbusier L. 1967. The Radiant City: Elements of a Doctrine of Urbanism to be Used as the Basis of Our Machine-Age Civilization. Translated by Pamela Knight. New York: Orion Press,

Corbusier, L. 1986. Towards a New Architecture. Dover Publications. New York

Creswell, K. A. C., & Allan, J. W. 1958. A short account of early Muslim architecture (pp. 201-203). London: Penguin books.

Curtis, W. J.R. 1996. Modern Architecture Since 1900. 3rd Edition, Phaidon Press.

Çelik, A., & Yıldırım, T. 2016. Abbasiler Dönemi Bağdat Çarşıları. Fırat Üniversitesi

Sosyal Bilimler Dergisi, 23(1).

Devellioğlu, F. 1978. Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat. Aydın Kitabevi, Ankara.

Duyguluer, F. 1989. İmar ve şehir planlama mevzuatının cumhuriyet dönemi türk mimarlığına ve şehir planlamasına etkileri. TBMM kültür sanat ve yayın kurulu yayınları.

Duyguluer, F. 2017. Yeni İmar Yönetmeliği Yeni Mi?. Mimarlık, (397).

Ekin Erkan, N. 2012. Ebniye Nizamnamelerinden Şehir Planlama Teorisine Uzan Yol: İstanbul'da Şehir Planlama. Çağdaş Yerel Yönetimler, C, 21, 24.

Eldem, S. 1954. Türk evi plan tipleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi,

Eldem, S. H. 1984. Türk Evi Plan Tipleri. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul.

Eliçin, E. T. 2007. Kemalist devrim ideolojisi. Güncel Yayıncılık. İstanbul

Eravşar, O. 2017. Yolların Tanıkları Anadolu Selçuklu Hanları. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Ba-Antalya Kitabı, 1.

Ergin, O. N. 1995. Mecelle-i Umûr-ı Belediyye 7. cilt. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Bşk. Yayınları.

Ersoy, M. 2017. Osmanlıdan günümüze imar ve yasalar. Ninova Yayınları.

Fishman R. 1982. Urban Utopias in the Twentieth Century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier. The MIT Press.

Forty, A. 2000. Words and buildings: A vocabulary of modern architecture (Vol. 268). London: Thames & Hudson.

Friedman, Z. 2015. The ship depicted on the north colonnade of the great mosque at damascus: A Nilotic Theme or the representation of paradise?. Journal of Mosaic Research, (8), 17-31.

Friedmann, J. 1987. Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action. Princeton University Press.

Garric, J. P. 2017. The French Beaux-Arts. The Companions to the History of Architecture. 3.

Gehl, J. 1977. The interface between public & private territories in residential areas. Melbourne University. Melbourne

Günay, B. 1999. Urban Design is a Public Policy. ODTÜ, Ankara.

Günay, B. 2012. CIAM–Uluslararası Modern Mimarlık Toplantıları. Ersoy, Melih. Ninova Yayınları, İstanbul.

Güner, A. G. ve Göktürk Ş. G. 2021. Bauhaus Ekolüne Bakış. Markut Endüstriyel Tasarım Dergisi, 15

Hardy, A., & Teymur, N. 1996. Architectural history and the studio. Question Press.

Harvey, D. 2002. Sınıfsal Yapı ve Mekânsal Farklılaşma Kuramı. (Ed. Bülent Duru & Ayten Alkan), 20. Yüzyıl Kenti. İmge Kitabevi, Ankara. s:147-172

Hasol, D. 1993. Mimarlık Sözlüğü, Yem Yayınları. İstanbul, 19, 168.

Haverfield, F. 2019. Ancient town-planning. Good Press.

Heidegger, M. 1996. Being and time: A translation of Sein und Zeit. SUNY press.

Hibbard, H. 1990. Bernini. Penguin UK.

Howard, E. 1902. Garden city of tomorrow. Passim. London

Hurwit, J. M. 2004. The Acropolis in the age of Pericles. Cambridge: Cambridge University Press.

Işık, M. E., ve Mülayim, A. 2023. The Pandemic Period and Architecture Education; Comparison of Hybrid and Distance Education Models. KAPU Trakya Mimarlık ve Tasarım Dergisi, 3(1), 41-61.

Jansen, H. 1936. Orman Çiftliği Umgebung Der Bier Fabrik. (Envanter no. 23341). Technische Universität Berlin Architekturmuseum, Berlin.

Kafesçioğlu, Ç. 2009. Constantinopolis/Istanbul: Cultural encounter, imperial vision, and the construction of the Ottoman capital (Vol. 5). Penn State Press.

Karpuz, H. 2004. Anadolu Selçuklu Mimarisi. Selçuk Üniversitesi Yaşatma Ve Geliştirme Vakfı. Konya

Kavas, K. R. 2009. Environmental aesthetics of the rural architectural tradition in the mediterranean highlander settlement: Ürünlü (Akseki-İbradı Basin). AKMED, İstanbul.

Kavas, K. R. 2012. A Critical Review Of The Roman Atrium House: Reading The Material Evidence On “Atrium”, METU JFA (29-2), 143-155.

Keleş, R. 2008. Kentleşme Politikası. 8. baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Keskin, M. Ç. 2015. Syrian-origin architects around Amasya region in the early 15th century. A| Z ITU Journal of the Faculty of Architecture, 12(2), 19-33.

Kıyıcı, A. 2016. Mimari Temsiller ve Anlamları. Mimari Temsiller Üzerine Kuramsal Bir Yaklaşım, IDA Journal.

Klitsie, L. 2015. de Kunst in Bouwkunst. Master Thesis. Delft: Delft University of Technology, Urbanism and Building Sciences.

Kockel, V. 1995. Bouleuteria. Architektonische Form und urbanistischer Kontext. In: Wörrle, Michael ; Zanker, Paul (Hrsgg.): Stadtbild und Bürgerbild im Hellenismus. München 1995, pp. 29-40 (Vestigia ; 47)

Kostof, S. 1991. The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History. Thames & Hudson.

Kostof, S., Castillo, G., & Tobias, R. 1995. The History of Architecture: Settings and Rituals. Oxford University Press.

Krüger, K. 2019. St Michael’s at Hildesheim: Scripture Net works and the Perception of Sacred Space. Sacred scripture/sacred space, 109.

Kuban, D. 2010. Mimarlık kavramları: Tarihsel Perspektif İçinde Mimarlığın Kuramsal Sözlüğüne Giriş. İstanbul: Yem Yayın. 4:18

Kuban, D. 2019. Mimarlık Kavramları. İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Kuhn, S. 2001. Learning from the architecture studio: implactions from the project-based pedagogy. International Journal of Engineering Education. 17(4-5). 349-352.

Küçükerman, Ö. 1985. Kendi Mekânının Arayışı İçinde Türk Evi. Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayını, İstanbul.

Lange E., Bishop I. 2005. Visualization in Landscape and Environmental Planning: Technology and Applications. Taylor and Francis Group, A.B.D.

Leach, A., Delbeke, M., & Macarthur, J. (Eds.). 2015. The baroque in architectural culture, 1880-1980. Ashgate Publishing, Ltd..

Lefebvre, H. 2014. Mekânın Üretimi, çev. I. Ergüden, Sel yayıncılık, İstanbul.

Lökçe, S. 2002. Mimarlık eğitim programları: Mimari tasarım ve teknoloji ile bütünleşme. Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 17(3), 1-16.

Lynch, K 1989. Good City Form, London: Mıt Press.

Madanipour, A. 1999. Public and Private Spaces of the City. Routledge.

Mainstone, R. J. 1988. Hagia Sophia: Architecture, Structure, and Liturgy of Justinian's Great Church. Thames and Hudson Inc.

Martens, B. 2023. A tripod ‘worth seeing’in the Olympieion at Athens (Paus. 1.18. 8). The Journal of Roman Studies, 113, 137-169.

Merriman, J. 2014. Massacre: The life and death of the Paris Commune. Basic Books (AZ).

Mezzadri, H., & Comas, C. E. D. 2008. Mıes No Weissenhof. Arqtexto. N. 13 (2008), P. 26-45.

Mezzadri, H., & Comas, C. E. D. 2008. MIes no Weissenhof. Arqtexto. n. 13, p. 26-45.

Mumford, E. P. 2002. The CIAM discourse on urbanism, 1928-1960. MIT press.

Murray, P. 1966. The Italian Renaissance Architect. Journal of the Royal Society of Arts, 114(5119), 589-607.

Naiboğlu, N. 2019. Kentleşmenin Kökeni Mezopotamya’da İlk Kentler. MSGSÜ Sosyal Bilimler, 3(20), 211-224.

Necipoglu G. 2005. The Age of Sinan: Architectural Culture in the Ottoman Empire.

Necipoğlu, G. 1996. The Emulation of the Past in Sinan’s Imperial Mosques. Uluslararası Mimar Sinan Sempozyumu Bildirileri, 177-189.

Necipoğlu-Kafadar, G. 1985. The Süleymaniye Complex in Istanbul: An Interpretation. Muqarnas, 92-117.

Nevola, F. 2010. Siena: Constructing the Renaissance City.

Newman, O. 1972. Defensible Space: How to Design Against Crime. Macmillan Company, New York, 264 s.

Newman, O. 1996. Creating Defensible Space. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Washington, D.C., 126 s.

Norberg-Schulz, C. 1971. Existence, space & architecture. Praeger. New York

Oktay, D. 2007. Dosya: Kentsel Yaşam Kalitesi, Sürdürülebilirlik, Yaşanabilirlik Ve Kentsel Yaşam Kalitesi. Mimarlık Dergisi, 335. Mayıs-Haziran.

Onderka, P., Navrátilová, H., Toivari-Viitala, J., Hallmann, A., Hilbig, A., von Stülpnagel, K. H., & Svobodova, H. 2014. The Deir El-Medina and Jaroslav Černý Collections: I. National Museum.

Özbay, H. 1989. İmar Yönetmelikleri ve Sorunlar. Mimarlık Dergisi, 89(5), 48-49.

Özbek Sönmez İ. 2013. Camillo Sitte'nin Bakış Açısıyla Kenti Okumak. Yapı Dergisi, 9.

Peşin, S. 2019. Doğal Sit alanlarının korunmasına yönelik ulusal ve uluslararası kriterlerin, Sakarya ili-Maden deresi sit alanı örneğinde incelenmesi ve uygulanabilirliği. Master's Thesis, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

Pirson, F., & Scholl, A. 2014. Pergamon–Anadolu'da Hellenistik Bir Başkent/A Hellenistic Capital in Anatolia. Yapi Kredi Yayinlari, Istanbul, Türkiye.

Porter, T. 2004. Archispeak: an illustrated guide to architectural terms. Spon Press. London Pulhan Matbası.

Reaktion Books, London

Reps, J. 1965. The Making of Urban America, Princeton U. Press, Princeton, NJ, 125.

Rosenblum, R. 1999. On Modern American Art. Harry N. Abrams. 384

Roth, L. M. 2018. Understanding architecture: Its elements, history, and meaning. Routledge.

Roth, L. M., 2002. Mimarlığın öyküsü: öğeleri, tarihi ve anlamı. (Akça, E.) Kabalcı Yayınevi.

Said, E. W. 1983. The world, the text, and the critic. Harvard University Press.

Sakaoğlu, N. 1993. "Yangınlar" maddesi, Dünden bugüne İstanbul ansiklopedisi, c.7, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarhi Vakfı, İstanbul, 426-438.

Sakaoğlu, N. 2010. "Yangınlar" maddesi, Istanbul ansiklopedisi. (2010). Istanbul: NTV. 986-998.

Sanoff, H. 1999. Community participation methods in design and planning. Wiley. New York

Senseney, J. R. 2021. The architectural origins of the Parthenon frieze. Journal of the Society of Architectural Historians, 80(1), 12-29.

Sert, J. L. 1942. Can our cities survive?: An abc of urban problems, their analysis, their solutions. Harvard University Press.

Sınmaz, S. 2018. Türkiye'de Kentsel Planlama ve Dönüşüm Sürecinde Eksik Bir Halka: Yarı Kamusal Mekânlar. Mimarlık, (402).

Soydemir F. 1995. Tasarım Örzürlüğünden İmar Yasası ve İmar Yönetmeliklerine. Mimarlık Dergisi, 95(261), 12-13.

Steinberg, S. 1960. The labyrinth. New York Review Books.

Stevens, A. 2009. Domestic Religious Practices. In Willeke Wendrich and Jacco Dieleman (eds.), UCLA Encyclopedia of Egyptology, Los Angeles.

Tabibi, B. 2005. Exhibitions as the medium of architectural reproduction" modern architecture: international exhibition" ODTÜ, Master's thesis.

Tanyeli, U. 1999. Söylem ve kuram: Mimari bilgi alanının sınırlarını çizmek. Mimarlık Dergisi, 289(289), 38-41.

Tanyeli, U. 2011. Bir tarih yazım meselesi olarak İstanbul'un modernleşmesi. B.Özoğuz vd. İstanbul: Hayal ve Gerçek, Marmara Belediyeler birliği, İstanbul, 70-104.

Tanyeli, U. 2018. Mimarlık Tarihinin İcadı Mimarlığın İcadıdır ya da Mimarlığı Tarih Yazımı mı İmal Eder. Arredemento Mimarlık Tasarım Kültür Dergisi, 6, 72-95.

Tanyeli, U. 2018a. Toplumsal Hafıza, Mimarlık, Tarih ve Kuram. Everest Yayınları. İstanbul

Tanyeli, U. 2020. Mimar Sinan: Tarihsel ve Muhayyel. Metis Yayınları

Tatar, E. 2015. Mimarlık eğitiminde sürdürülebilir bir model önerisi (Doctoral dissertation, Anadolu University (Turkey)).

Tegethoff, W. 1985. Mies van der Rohe: the villas and country houses. MIT Press.

Toka, S. 2021. Mimarlık Eğitiminde Bütünleşik Eğitim Deneyimi ve Müfredat Önerisi. ARTS: Artuklu Sanat ve Beşerî Bilimler Dergisi, 5, ss. 118-139.

Torlak, S. E. 2002. İmar Yasalarının Gelişimi Üzerine Düşünceler. Çağdaş Yerel Yönetimler, 2(3).

Tschimmel, K. 2011. Design as a perception-in-action process. In Design Creativity 2010 (pp. 223-230). Springer London.

Uluengin, M. B., & Turan, Ö. 2005. İmparatorluğun İhtişam Arayışından Cumhuriyet'in Radikal Modernleşme Projesine: Türkiye'de Kentsel Planlamanın İlk Yüz Yılı. Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi, (6), 353-436.

Uluoğlu, B. 2004. Mimari tasarım eğitimi: Öğretim yöntemleri ve yaklaşımlar. İTÜ Dergisi, 1(1), 45-59.

Uluoğlu, B., 1990. Mimari Tasarım Eğitimi Tasarım Bilgisi Bağlamında Stüdyo Eleştirileri, Yayımlanmamış Doktora tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Ünal, M. 1991. İmar ve Şehir Planlama Esasları. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yayınları.

Ünügür, S. M. 1989. Bina tasarımının temel ilkeleri. İstanbul.

Vasari, G. 2013. Sanatçıların hayat hikayeleri. Sel Yayıncılık.

Vitruvius. 2021. De Architectura (Mimarlık Üzerine). çev. Çiğdem Dürüşken, Alfa Yayınları. İstanbul

Wick R. 2000. Teaching at the Bauhaus. Hatje Cantz, Ostfildern.

Wolf, S. 2012. Other Urban Early Modernities: Istanbul in the Fifteenth and Eighteenth Centuries. 38, 1. 152-158.

Woolley, C. L. 1923. Excavations at Ur of the Chaldees. The Antiquaries Journal, 3(4), 311-333.

Yerasimos, S. 1999. Tanzimat'ın kent reformları üzerine. Modernleşme sürecinde Osmanlı kentleri, 2. Tarih Vakfı Yurt Yayınları. İstanbul, 1-18 s.

Yıldırım, T., Yavuz, A. Ö. ve İnan, N. 2011. Mimari Tasarım Eğitiminde Geleneksel ve Dijital Görselleştirme Teknolojilerinin Karşılaştırılması. Bilişim Teknolojileri Dergisi, 3 (3)

Yorgancıoğlu, D. 2008. Yirminci yüzyılın ilk yarısında Bauhaus fikirlerinin Amerika kıtasındaki yolculuğu. Türkiye'de Mimarlık, Sanat, Tasarım Eğitimi ve Bauhaus Sempozyumu.

Zevi, B. 2021. Mimarlığı Görebilmek. (A. Tümertekin, Çev.) Arketon Yayınları. İstanbul

Zumthor, P. 2007. The Therme Vals. The University of Chicago Press

8. EKLER

EK-1 ANKET SORULARI

Soru 1: TMMOB Mimarlar Odası şubelerinden aşağıda belirtilen hangi şubeye kayıtlısınız?

☐ Adana Şubesi ☐ Ankara Şubesi ☐ Antalya Şubesi

☐ Balıkesir Şubesi ☐ Bursa Şubesi ☐ Batman Şubesi

☐ Çanakkale Şubesi ☐ Denizli Şubesi ☐ Diyarbakır Şubesi

☐ Elâzığ Şubesi ☐ Eskişehir Şubesi ☐ Gaziantep Şubesi

☐ Giresun Şubesi ☐ Hatay Şubesi ☐ İstanbul Şubesi

☐ İzmir Şubesi ☐ Kahramanmaraş Şubesi ☐ Kayseri Şubesi

☐ Kocaeli Şubesi ☐ Konya Şubesi ☐ Malatya Şubesi

☐ Mersin Şubesi ☐ Muğla Şubesi ☐ Ordu Şubesi

☐ Sakarya Şubesi ☐ Samsun Şubesi ☐ Trabzon Şubesi

☐ Van Şubesi

Soru 2: Eğitim düzeyiniz nedir?

☐ Lisans mezunu ☐ Yüksek Lisans Mezunu ☐ Doktora mezunu

Soru 3: Kaç senelik mesleki tecrübeye sahipsiniz?

☐ 1-5 sene ☐ 5-10 sene ☐ 10-20 sene ☐ 20 sene ve üzeri

Soru 4: Mimari tasarım sizce aşağıdaki seçeneklerden hangi tanımlamaya daha fazla uymaktadır?

☐ Alansal düzenleme (iki boyutlu) ☐ Hacimsel düzenleme (üç boyutlu)

Soru 5: Türk İmar Mevzuatının; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olduğunu düşünüyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

Soru 6 Türk İmar Mevzuatı; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmeli midir?

☐ Evet ☐ Hayır

Soru 7: Mimari tasarımda hacim kavramı sizin için ne derece önemlidir?

☐ 1 (Çok az) ☐ 2 (Az) ☐ 3 (Orta) ☐ 4 (Çok) ☐ 5 (Çok Fazla)

Soru 8 Türk İmar Mevzuatında mimari tasarıma etki edebilecek metinler, mimarlar tarafından ne derece anlaşılabilmektedir?

☐ 1 (Çok az) ☐ 2 (Az) ☐ 3 (Orta) ☐ 4 (Çok) ☐ 5 (Çok Fazla)

Soru 9: Türk İmar Mevzuatında mimari tasarıma etki edebilecek metinlerin 3 boyutlu ifade teknikleri ile görsel olarak desteklenmesi, metinlerin anlaşılabilirliğinin artırılması bakımından sizce ne derece fayda sağlar?

☐ 1 (Çok az) ☐ 2 (Az) ☐ 3 (Orta) ☐ 4 (Çok) ☐ 5 (Çok Fazla)

Soru 10: Mimar olarak mesleki pratik sürecinizde Türk İmar Mevzuatı'nda mimari tasarımı konu eden maddelerin mimari tasarımı ne derece sınırlandırdığını düşünüyorsunuz?

☐ 1 (Çok az) ☐ 2 (Az) ☐ 3 (Orta) ☐ 4 (Çok) ☐ 5 (Çok Fazla)

Soru 11: Mimarlık Eğitimi sürecinizde, aşağıdaki tasarım kriterlerinden hangisi veya hangileri mimari tasarımınıza daha çok yön vermiştir?

☐ Tasarım Fikri ve Konsept

☐ Arazi ve Çevre Analizleri

☐ İmar Mevzuatı ve Arsa İmar Bilgileri

☐ Koordinatör / Yatırımcı Talepleri

Soru 12: Mimar olarak mesleki pratik sürecinizde, aşağıdaki tasarım kriterlerinden hangisi veya hangileri mimari tasarımınıza daha çok yön vermiştir?

☐ Tasarım Fikri ve Konsept

☐ Arazi ve Çevre Analizleri

☐ İmar Mevzuatı ve Arsa İmar Bilgileri

☐ Koordinatör / Yatırımcı Talepleri

Soru 13: Mimari tasarım sürecinizde, hukuksal düzenlemelerden hangisinden en fazla faydalanmaktasınız?

☐ Uluslararası Sözleşmeler

☐ T.C. Anayasası

☐ Türk Medeni Kanunu

☐ 3194 Sayılı İmar Kanunu

☐ Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri

☐ Genelgeler

Soru 14: Türk İmar Mevzuatına bağlı yönetmeliklerden Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri özelinde hangi bölümün veya bölümlerin mimari tasarıma en fazla sınırlamaları getirdiğini düşünüyorsunuz?

☐ 1. Bölüm (Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar)

☐ 2. Bölüm (Genel İlkeler (TAKS, KAKS vb.))

☐ 3. Bölüm (Arsalara İlişkin Hükümler (Parsel Genişlikleri, İfraz, Tevhit vb.)

☐ 4. Bölüm (Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Taban alanı, Bahçe Mesafeleri, En Çok Kat Adedi vb.))

☐ 5. Bölüm (Yapılara İlişkin Hükümler (Kat Yükseklikleri, Piyes Asgari Ölçüleri, Merdivenler, Asansörler, Bacalar, Kapı ve Pencereler, Çatılar vb.))

☐ 6. Bölüm (Projeler ve Yapı İzin Belgeleri (Yapı Ruhsatı, Yapı Projeleri, Tadilatlar, Yapı Kullanma İzni vb.)

☐ 7. Bölüm (Denetime Dair Hükümler)

☐ 8. Bölüm (Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar)

☐ 9. Bölüm (Çeşitli ve Son Hükümler)

EK-2 SÖYLEŞİLER

EK-2.1 Hasan Özbay ile Söyleşi

Soru 1: Türk İmar Mevzuatının Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışmasına sebep verdiğini hipotezi üzerinden bir model önerisi geliştirmeye çalıştığım 'Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışması ve Türk İmar Mevzuatı Bağlamında Çözümlenmesine Yönelik Bir Model Önerisi' başlıklı doktora çalışması hakkında ne düşünüyorsunuz? Oluşturulan hipotezin gerçeklik durumunu değerlendirebilir misiniz?

En önemli konu problemin nerede olduğunu saptamak diye düşünüyorum. Tezinin süreci içerisinde hangi noktaya yoğunlaşacağın ve tıkanıklığı nerede tespit edeceğin oldukça önemli. Bir yapının tasarımdan bitişine kadar sosyo-ekonomik faktörler, toplumun kültür yapısı, toplumun ekonomik yapısı gibi farklı faktörler var. Dolayısıyla bu imar sorunun sadece tasarım dünyasındaki bireylerin çözebileceği bir problem olduğunu düşünmüyorum. Örneğin bugün sosyal medyada İstanbul Silüeti içerisinde bulunan boğazın arka kısmında yüksek yapıların sebebi olarak mimarları suçlamak ne derece doğru sorgulanmalıdır. Yapılan yapılarda sadece mimarlara suçu yüklemenin doğru olduğunu düşünmüyorum. Sonuçta bahsi geçen yüksek yapıların yapılmasını sağlayan, bu duruma izin veren bir imar planı mevcut. Sorumluluğu sadece mimarlara yüklemek, imar sürecini göz ardı etmek demek anlamına geliyor, ki bu yanlış bir yaklaşım. Bahsi geçen bölgede sağlıklı bir imar planı süreci var mı sorusuna ne yazık ki olumlu cevap veremiyorum. Bunun gibi imar planı ile ilgili sorulara olumlu cevap veremediğimiz zaman sorumluluğun kimde olduğunun cevabı da değişmektedir. Türkiye'de planlama süreci parselasyon üzerinden ilerler ve bir parsel üzerinde yapı yapılır. Oysa Türkiye'de bir dönem (Baran İdil'in Mimarlık Dergisi'nde kaleme aldığı yazıda da bahsettiği gibi) daha büyük parseller üzerinde daha organize yatırımcıların daha organize bir biçimde mekânsal kalite ortaya koyabildikleri örnekler vardı. Aslında süreç olarak Türkiye de deneyim aşamasında. Önce üst ölçekte kütlesel organizasyon olarak başlayan süreç, adaları parsellemek ve üzerlerine parsel ölçeğince yapılar yapılması ile sonuçlanmıştır. Ancak, bu çözüm kentsel kaliteli mekanlar sunmamaktadır. Bu sebepten daha büyük parseller yapma yoluna gidildiğini gözlemliyoruz. Bu sürecin her biri aslında başka bir sorun yaratmıştır ve imar mevzuatı da her soruna bir yasak getirerek bu sorunları çözmeye çalışmaktadır. Bu yasakçı zihniyetten nasıl kurtulunabilir üzerine bir tartışma yapmak gerekir diye düşünüyorum. Model önerisi belki bu bağlamda bir çözüm önerisi sunabilir.

Soru 2: Yaklaşık 200 yıllık geçmişe sahip olan Türk İmar Mevzuatının; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, yaşam kalitesini gözeten, sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olduğunu düşünüyor musunuz?

Niyet bu olsa da tabii ki de düşünmüyorum. Bu konuda ciddi problemler var. Mevzuat derken sadece yazılı metinler yerine, bütün planlar ve planların oluşum sürecini de ele almak gerekir. Türkiye özelinde gördüğüm temel problemlerden birisi toplumsal mutabakat sağlanmadan planlar yapılıyor olması. Aslında imar planı demek, kentin gelişimi ve mekanların oluşumu demek, bir başka deyişle toplumsal mutabakat demektir. Örneğin, şu bölgede yapılaşılsın, bu bölgede yapılaşılmasın ve doğal bırakılsın veya bu bölge korunsun gibi kararların toplumun daha geniş kesimlerinde tartışılarak üretilmesi gerekir diye düşünüyorum. Elbette günümüzde demokratik ve temsili bir model söz konusu. Ancak, bu süreçlerde meslek odaları, sivil toplum örgütleri, konu ile ilgili resmî kurumlar, akademi vb. gibi mecralar bu sürecin içerisinde olmalıdır. Ülkemizde maalesef bu süreçlerde bir tıkanıklık vardır. Bazı süreçler kâğıt üzerinde kalmaktadır. Örneğin; Planlar hazırlandıktan sonra askıya çıkar ve bir itiraz süresi vardır. Eğer itiraz var ise değerlendirmeye alınır. Ancak planların oluşturulma sürecinde bir tartışma veya toplumsal mutabakat oluşmamaktadır. Dolayısıyla temel sorunlardan biri planlamayı daha geniş bir alana yayamamaktan kaynaklanmaktadır diye düşünüyorum. Geniş bir alana yayamanın en önemli sebeplerinden birisi de istenmemesidir. Süreç içerisine ne kadar çok aktör girerse sürecin uzamasından kaynaklı aktörler olumsuz olarak görülmektedir. Bu sebepten planlamalarda haber vermeden, aceleci bir tavırla yaklaşım söz konusudur. Birçok yatırımda olduğu gibi ülkemizde planlama disiplininde de bu yaklaşım maalesef oldukça fazla gözlemlenmektedir. Planlama olarak adlandırdığımız disiplin her ne kadar çevre düzeni planı, nazım imar planı, uygulama imar planı vb. gibi farklı ölçeklerde gelişse bile, plan uygulama aşamasında mikro kararlar da almak gerekmektedir. Bu sürecin hepsi aslında daha saydam bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Ancak, yerel yönetimlerin ve merkezi yönetimin yapısı maalesef buna açık değildir ve istemez. Örneğin; TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi kente yönelik problemlerde aktif bir şekilde rol almaya çalışmakta olmasına rağmen alınan her karara muhalif bir duruşu olduğu yönünde bir gözlem oluşmuş durumda. Bu sebepten merkezi otorite kentsel sorunları TMMOB vb. gibi kuruluşların sürece direk karşı çıkacağını düşünmesi sebebi ile görüş almamayı tercih etmektedir. Her kesimin planlama sürecinde bir sorumluluğu olması gerekir. Ancak, yönetici olan merkezi otoritedeki sorumluluk en büyük olandır.

Planlama süreci, parselasyon ölçeğinde tesadüfü son ürünler ortaya koymaktadır. Bu tesadüflüğü gidermek için ise; planlama ya bazen katı kararlar getirmekte veya tam tersi çok esnek olmaktadır. Esnek olduğu durumda da örneğin serbest kat uygulaması olan bölgelerde sonuç üründe bir parselde çok yüksek yapılaşılırken, yanındaki parselde 2 katlı yapılaşma tercih edilmiş olabiliyor. Merkezi otorite bu tesadüfü durumu beğenmediği için yatay mimari yerleşim odaklı yeni bir karar alabiliyor. Aslında bu duruma çözüm olabilecek bir metodoloji kentsel tasarım. Kentsel tasarım örnekleri de ülkemizde maalesef sınırlı kalmış durumda. Örn: Altınpark bu anlayışla tasarlanmış bir bölgedir. Ancak, MIA Kent Merkezi maalesef başarılı olamamıştır. Sebebi ise o bölgede aktörlerin fazla olması diye düşünüyorum. Aktörler arttıkça planlamada karar verici

müdahaleler yapma zorlaştığı için bu örnek de disiplinin kendi içine yönelik bir sorun olarak algılanabilir.

Soru 3: 1989 senesinde Mimarlık Dergisi'nde yayınlanan 'İmar Yönetmelikleri ve Sorunlar' başlıklı makalenizde İmar Yönetmeliklerinin mimari tasarıma olan kısıtlayıcı etkisi üzerine bir makaleniz üzerinden 33 sene önce çalışmam kapsamındaki sorunlara işaret ettiğiniz gözlemlenmektedir. Makalenizde bahsettiğiniz 'sorunlar' nelerdir ve benzer sorunların günümüzde çözüldüğünü düşünüyor musunuz?

Sorunların günümüzde hala devam ettiğini kesinlikle düşünüyorum. Sorunların temelinde de yasakçı anlayış vardır. Belirli kurallar konulması mekân oluşumunu ister istemez katılaştırmakta ve tasarım esnekliğini yok etmektedir. Şu dönemde de durum maalesef çözülmüş değildir. Bundan birkaç sene önce Yeni İmar Yönetmeliği yürürlüğe girdi. Aslında halihazırdaki durumu daha da karıştırdı. Pandemi öncesi dönemde yeni imar yönetmeliği oluşturulmadan önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı benim da dahil olduğum bir süreçte yeni imar yönetmeliği oluşturmak üzere 100'den fazla meslek insanını çağırarak toplantılar düzenledi. Yeni imar yönetmeliği oluşturmak istediklerini ve her şeyi söylemek konusunda serbest olduğumuzu aktardılar. Hatta şimdiki imar yönetmeliğini tamamen bir kenara koyarak tamamen yeni bir yönetmelik oluşturulabileceğinden bahsedildi. Uzun tartışmalar ve toplantılar gerçekleştirildi. İlerleyen süreçte iletişim azaldı ve koptu. Daha sonra ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni imar yönetmeliği adı altında bir yönetmelik yayınlandı. Ancak, sürecin içerisinde olan bizlere metnin oluşması ve son metin hakkında görüşlerimiz sorulmadı. Süreçler ülkemizde maalesef şeklen ilerliyor diyebiliriz. Ancak, yeni yönetmeliğin sorunları daha da büyüttüğünü düşünüyorum. Önceleri Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerde büyükşehir yönetmelikleri özelinde yapılaşan parseller mevcuttu. Çekme mesafeleri, kat yükseklikleri vb. gibi kuralların belirlendiği alanlarda yapılaşmalar vardı. Günümüzde parsel üzerindeki emsal üzerinden yapılaşma gerçekleşmektedir. Emsalin nasıl hesaplanacağı konusu ile oldukça kaotik hale gelmiş durumdadır. Kat holleri girer, şu girmez, bu girer gibi karışık matematik hesapları yaptığımız bir yönetmelikle karşı karşıyayız. Tasarım, bulmaca çözmek haline geldi. Bir hesaba giren alanlarda bile 'x durumunda hesaba girer, y durumunda girmez' veya 'bir mekânın x kısmı hesaba girer, y kısmı hesaba girmez' gibi hesaplamalar yapmak zorunda kalınmaktadır. Mimarlık veya mimari tasarım ise bu ve bunun gibi sebeplerden bir parselde yönetmeliklerin açıklarını bularak en fazla ne kadar hacim kullanılabileceğine indirgenmeye başlandı. Odak yapılarda bu bahsettiğim durumlar gözlemlenmemekte ise de kentin %90'ını oluşturan yapılardaki süreç maalesef bu şekilde işlemektedir ve yeni yapılan düzenlemeler de sonucu değiştirmemiştir.

Bir diğer önemli konu ise, yatırımcıların hem siyasi hem ekonomik olarak çok güçlü olmalarıdır ve maalesef yatırımcılar bahsi geçen güçleri kullanmaktan çekinmemektedirler. Karar alınan mercilerde artık güçlü yatırımcılar da fazlasıyla söz

sahibiler ve bu da süreci olumsuz etkilemektedir. Benzer bir yazıyı bugün yazsam, benzer sorunların yine devam etmekte olduğunu söyleyebilirim. Hatta yazının daha da uzayacağını düşünüyorum.

Soru 4: Türkiye'deki yapı stoğuna baktığımızda, nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında ulaşılan başarı oranını nasıl değerlendiriyorsunuz? Sebepleri sizce nelerdir?

Başarı oranının düşük olduğunu düşünüyorum. Her kentin bir ön plan yapısı ve bir arka plan yapısı vardır. Ön Plan yapıları dediğimi yapılar önemli kamusal yapılar, kültürel yapılar vb. gibi yapılardan oluşan odak yapılardan oluşmaktadır. Ön plan yapıları kent yapı stoğunun %95'ini oluştururken, arka plan yapıları dediğimiz yapılar kentin %95'ini oluşturmaktadır ve asıl kentler bu yapılardan meydana gelmektedirler. Örneğin, Batı Dünyası'na baktığımızda her gördüğümüz yapım mimari bir devrim olmamasına rağmen, yapım kalitesi ve düşünsel olarak düzgün ve olumlu özelliklere sahip olduklarını görüyoruz. Ülkemizde ise kentin arka planındaki yapılarda büyük sorunlar gözlemlenmektedir. Bu tezatlık da ön plan yapılarının gücünü azaltmakla birlikte yeterli etkiyi yaratamamasına sebep olmaktadır. Arka plan yapıları olan ve çoğunlukla konutlardan oluşan yapıların oluşum yöntemlerini geliştirmemiz gerekmektedir ve bunu maalesef geliştiremedik.

Soru 5: Türkiye'de nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında, mimarın eğitsel altyapısı mı yoksa mesleki uygulama aşaması mı sorgulanmalıdır?

Ben Mimarlık Eğitimi içerisinde de bulunuyorum ve yaklaşık 30 yıldan beri farklı üniversitelerin mimarlık bölümlerinde Tasarım Stüdyoları'nda görev aldım. Son dönemlerde mimarlık bölümlerinin kontrolsüzce artması sonucu ve açılan mimarlık bölümlerinde nasıl bir eğitim verildiği soru işaretleri uyandırmaktadır. Ve bunun sonucu olarak diplomasını alan her bir birey (diğer mesleklerde olduğu gibi bir staj vb. gibi zorunlu süreci olmadığı için) mesleğe tüm haklarıyla katılmaktadır. Genel olarak mimarlık eğitiminin standartlarının düştüğünü gözlemlemekteyim. Ancak, burada öğrencilerle birlikte ortamın da bir getirisi var. Bizim öğrencilik yıllarımızda her öğrenci ciddi ofislerde stajlar yapıyorlardı. Günümüzde staj dediğimiz süreç aksamakta ve çoğu kâğıt üzerinde kalmaktadır. Bu ve bunun gibi sebeplerden dolayı mimar adayları diplomalarını aldıktan sonra her anlamda mimari hayata hazır olarak yetişememektedirler. Mimarlık eğitiminin de değişen bir modeli var bu konuda. Bazı okullarda daha konsept ağırlıklı bir tasarım eğitimi verildiğini gözlemliyorum. Öğrencinin düşünmesini, sorgulamasını, konulara farklı açılardan yaklaşmasını, yaratıcı olmasını amaçlayan, ki geçerli bir duruş olduğunu düşünüyorum, bir eğitim modeli oldukça yaygın. Ancak, bu eğitimi verirken öğrenciye aynı oranda mesleki bilgi verilmemekte diye düşünüyorum. Detay çizmeyi bilmeyen, imar mevzuatını hiç duymamış öğrencilerle karşılaşıyoruz. Mimarlığın eğitsel altyapısında kendi görevli olduğum üniversitede tasarım stüdyolarında imar mevzuatını ön plana çıkarmaya çalışsak

da, imar mevzuatının sınırlayıcı kurallarından dolayı ders yürütücüleri imar mevzuatını arka planda tutmaya çalışarak zengin fikirler üretmeye yönelik bir tasarım stüdyosu yürütme amacına sahipler. Plan ve planın kararları bu bağlamda akademini önünde bir engel olarak görülmektedir. Dolayısıyla, öğrencilerin birçoğu mevzuata hakim olmadan yetişiyorlar.

Mimari tasarımın uygulama aşamasında ise, eğitsel altyapıdan özgür düşüncelerle gelen mimar yeni Yapı Denetim Kanunu ile uygulama aşamasından da kopmasıyla, sadece kâğıt üzerinde kısıtlı tasarım yapan bir bireye dönüşmektedir.

Soru 6: Mekânın tasarımı düşünüldüğünde, Türk İmar Mevzuatı ve Yönetmeliklerinin mekânın tasarımına olan olumlu ve olumsuz etkilerini değerlendirebilir misiniz?

Ülkemizde maalesef yasaklama zihniyeti ile oluşan bir mevzuat oluşumu var. Bir yapı üzerinden oluşan problemin engellenmesi ve bir daha tekrar etmemesi üzerine oluşan bir mevzuattan bahsediyorum. Başka bir bakış açısı ile bakarsak, bir maddenin açığı yönetmeliği oluşturan otorite tarafından önceden değerlendirilerek kötü niyeti engelleme aracı olarak mevzuat oluşmaktadır. Mimarların yapılacak ve yapılamayacak sınırlar içerisinde hareket etmelerini bekleyen bir mevzuat vardır. Ülkemizin geçmişinde bu durumu aşmaya çalışan bazı mekanizmalar mevcuttu. Aslında şu andaki yönetmelikte de olan Estetik Komisyonu. Geçmiş yıllarda Ankara'da İmar Komisyonu adı altında bir komisyon mevcuttu. Mevzuata aykırı bir mimari tasarım oluşması durumunda, İmar Komisyonu tasarımı değerlendirerek kamu yararı gözetme, tasarımın öznelliği vb. gibi sebeplerden İmar Komisyonu son ürüne onay verebilmekteydi. Aslında iyi kullanılabilmesi durumunda faydalı olacak bir mekanizma sunuyor. Almanya'da bu örnek hala mevcut. Almanya Federal Cumhuriyeti'nde örneğin Düsseldorf kentinde dolaşırken neredeyse bir kısmı yolun ortasına kadar kolonlar üzerinde konumlandırılmış bir yapı altında, bu yapılaşmanın nasıl olduğu merak ederek orada yaşayan arkadaşlarıma sormuştum. Bölgede veya şehirde görevli Kent Estetik Komisyonu'nun tasarım açısından, kent silüeti açısından veya kamusal yarar gözeterek mimarın sunduğu tasarıma onay verebilmekte olduğunu öğrendim. Aynı zamanda izin sonrası kentte yaşayan vatandaşların da onayı ile yapılabildiğini öğrendim. Tasarım Almanya Federal Cumhuriyeti gibi ülkelerde çok uzun bir süreçken, uygulama ise hızlı ve kaliteli yapılmakta. Ülkemizde ise bu durum tam tersi olarak gözlemlenmektedir. Ancak, Almanya Federal Cumhuriyeti örneğinde olduğu gibi esneklikleri sağlayabilmek için toplumsal denetim mekanizmalarının çalışması gerekmektedir. Ülkemizde maalesef bu güven ve denetim mekanizmaları bulunmamaktadır.

Güncel yönetmeliğimizde Estetik Komisyonu olarak adlandırılan ve yukarıda bahsettiğim konuya değinen bir kurul aslında mevcut. Ancak, kurul nitelikli mimari ürünleri desteklemekten çok bazı önerileri kısıtlamak üzerine yoğunlaşmış durumda. Örneğin bir Estetik Komisyonu, çatının kiremitle örtülü olması veya pencerelerin

malzeme ve boyutları ile ilgili üst bir karar alabilir. Bu benzeri kararlarla komisyon, aslında özgün farklı ve nitelikli bir mimari son ürünü meşrulaştırmak için değil, farklı bir deneyimin önünü kesmek için kullanmaktadırlar. Örneğin; Ankara'da bundan 5 sene önce bir Estetik Kurulu aslında vardı. Üretilen nitelikli yapıları kurulun kişisel olarak beğenmemeleri ve mahkemeler sonucunda Estetik Kurulu kaldırılmıştır. Bu mekanizmalar da mevzuat gibi, özgür ve nitelikli son ürünler oluşmasını desteklemesi gerekirken engel olmaktadırlar.

Soru 7: Mekân tasarımının takdir edilme mecralarından birisi olan yarışmalarda alınan birincilikler konusunda Türkiye özelinde liderliğin sizde, sizin ofisinizde olduğu görülmektedir. Yarışmalarda Türk İmar Mevzuatını ne derece dikkate alıyorsunuz? Çıkarımlarınız nelerdir?

Yarışmalar iki farklı işlevi vardır. Biri nitelikli bir mekânı elde etmek iken, diğeri fikirsel düzeyde de tartışma açma amaçlıdır. Yarışmanın doğasında bir parça esneklik sağlama niyeti vardır veya bazen de yarışma bunu kendisi sağlar. Örneğin, girdiğimiz farklı yarışmalarda sadece bize verilen arazi özelinde değil, arazinin çeperleri için de fikirler ürettiğimiz çok olmuştur. Yarışmanın biraz da doğasından kaynaklanan bu imkân size tasarım alanınızı büyütmeyi ve tasarımda daha fazla yetkin olacağınız alanı sağlamaktadır. Bu da tasarımsal özgürlük demek aslında. Almanya Federal Cumhuriyeti'nden örneğin 1990 yıllarında gerçekleştirilen bir kültür merkezi yarışmasını kazanan proje önerisi verilen arazi dışına kültür merkezini öneren proje önerisi idi. Yarışma bu kadar özgürlük verebilen bir süreç. Yarışma jürileri, mevzuat gibi önceliklerden ziyade ufuk açıcı mimari yaklaşımlara değer verebiliyor.

İmar Mevzuatı dışında kentsel ölçekte tasarımı etkileyen yangın, deprem vbç gibi mevzuatlar da mevcut. Örneğin kentsel ölçekte yapılan bir tasarımda, itfaiye aracının gerekli alanlara girmesini sağlamazsanız bu aslında büyük bir problemdir. Belki yarışma aşamasında bu jüri tarafından bir problem olarak görülmeyebilir. Ancak, bu uygulama aşamasında problemlere sebep olacaktır.

Ofis olarak bugüne kadar 200'den fazla yarışmaya girdik. 150'den fazla ödüle sahibiz. Ancak, aldığımız ödüller tasarım yaparken bazen bize bir engel de teşkil etmektedir. Elde edilen tecrübelerden uygulama ile birleştirdiğimiz düşünceler sonrası, bir arazi üzerinde kentsel ölçekte itfaiyenin dolaşımını da düşünürken veya yapı özelinde yangın yönetmeliğini dikkate alarak yapılara merdiven eklerken, daha genç ve mevzuata hakim olmayan bir meslektaşımız daha özgün bir tasarımla yarışmada birincilik ödülü alabiliyor. Yarışmalar; mevzuat, fiyat vb. gibi etkenlerden bağımsız olarak mimari niteliğin ödüllendirildiği bir süreç. Yarışma şartnamelerinde mevzuata uyulması gerektiği yazsa da jüri üyeleri çoğu zaman bunları göz ardı edebiliyorlar. Bir başka konu da ülkemizde yarışmaların üzerine yüklenen misyon. Ülkemizde yarışmaları ülke mimarlığını geliştirmek olarak gören yüksek bir kesim var. Oysa yarışmalar, bu misyonu tek başına üstlenebilecek yeterli sayıda değiller.

Soru 8: 2011 senesinde iki ekip arkadaşı ile birlikte kazandığımız ulusal mimari proje yarışması sonrası 2012 senesinde Mimarlar Derneği 1927'de yaptığımız sunum sonrası sorduğunuz soruları cevaplamamızın ardından son cümle olarak kullandığınız 'Umarım bu özgür tasarım düşünceleriniz, profesyonel hayatınıza imar mevzuatı ve uygulama pratikleri dahil olunca hala devam eder, edebilir.' cümleniz hakkında ne düşünüyorsunuz? Bu yorumunuz İmar Mevzuatının mimari tasarıma olan kısıtlamaları özelinde değerlendirilebilir misiniz?

Yarışmalarda mimarın deneyimsiz olması aslında çoğu zaman mimarın avantajına rol oynamaktadır. Mevzuatla ilgili bilgi eksiklikleri, çoğu zaman tasarımın daha özgün şekillenmesine sebep olabiliyor.

Soru 9: Çok teşekkürler. Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

Üniversite yıllarımızda 'Şehirciliğe Giriş' isimli bir ders almıştık. Aynı zamanda 'Şehir Sosyo-Ekonomisi', Şehir Planlama Stüdyosu olarak 2 veya 3 adet tasarım stüdyomuz vardı. Mimar adayının aynı zamanda planlama disiplini içerisinde bulunduğu süreçlerdi. Örneğin benim içerisinde bulunduğum stüdyolarda, İzmir-Foça Planı veya Ankara- Ulus Merkezi Planlama gibi planlamalar yapıldı. Sonuçta eğitim dönemimde 3 yıla yayılan bir planlama eğitimi aldım. Şu anki mimarlık eğitim sistemimizde Şehir Planlama konulu ders veya derslerin kendi dönemimize kıyasla 1 yarıyıl süreli ve yetersiz olduğunu düşünüyorum. Şu an eğitmenlik yaptığım süreçte ise öğrencilerin imar planı okumayı bilmediklerini gözlemliyorum. Şehir planlamanın bir disiplin olarak ortaya çıkması da bu gelişmede etkendir dite düşünüyorum. Sonuç olarak öğrencilik düzeyinde günümüzde kentsel mekân problemi verildiğinde öğrencilerin ne yapacaklarını bilemediği bir durumla karşı karşıyayız. Her bir öğrenci verilen tekil parsel üzerinde harikalar yaratmak derdinde. Bunda mimarlık eğitiminin de olumsuz etkisinin olduğunu düşünmekteyim.

EK-2.2. Mehmet Nazım Özer ile Söyleşi

Soru 1: Türk İmar Mevzuatının Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışmasına sebep verdiğini hipotezi üzerinden bir model önerisi geliştirmeye çalıştığım 'Mimari Tasarımda Kuram-Uygulama Çatışması ve Türk İmar Mevzuatı Bağlamında Çözümlenmesine Yönelik Bir Model Önerisi' başlıklı doktora çalışması hakkında ne düşünüyorsunuz? Oluşturulan hipotezin gerçeklik durumunu değerlendirebilir misiniz?

Almanya Federal Cumhuriyeti özelinde bir açıklama ile başlamak istiyorum. Almanya Federal Cumhuriyeti'nde belirlenen yapılaşma kuralları katı olmasına rağmen, tasarımı yormayan ve sınırlamayan örneklerle karşılaşıyoruz. Örneğin, bitişik nizamdan oluşan bir adada, yan yana inşa edilmiş yapılara baktığınızda, farklı saçak çıkma mesafeleri, farklı pencere boyutları, farklı tasarım yaklaşımları ile oluşturulmasına rağmen bir bütünlük içerisinde olduğunu gözlemleyebiliyoruz. Bunun temel sebeplerinden birisinin de Türk insanın çok emek harcamak istememesi olarak değerlendirebiliriz. Meslektaşların harcadıkları zaman karşısında aldıkları bedellerin de etkisi ile, meslek insanları da daha basit formlara yönelmeye başladılar diye düşünüyorum. Özellikle 12.05.2023 tarihli yönetmelik sonrası daha basit formlara yönlenme gerçekleşecektir. Ancak, önerilen tez kapsamındaki fikir, insanın ihtiyaçlarına göre esnek tasarım sağlaması bakımından değerlendirilmelidir, denenmelidir diye düşünmekteyim.

100 yıllık birikime sahip olduğumuz cumhuriyetimizde aynı zamanda 100 yıllık da planlama tecrübesine sahip olduğumuzu düşünerek, yeni model önerilerinin denenmesinin faydalı olduğunu düşünüyorum. Günümüzde, 1960'larda 2. Dünya Savaşı sonrası denenmiş modellerin devamını yeniden yorumlayarak planlama disiplinine devam edilmektedir ve bu öngörü ile günümüzün problemleri çözülmeye çalışılmaktadır. Oysa, insanın ihtiyaçları, günlük rutini, teknolojik gelişmeler zaman içerisinde farklılaşmıştır. Bürokrasi de konuya 1960'lardaki yaklaşımla ve hukuki sorun yaşamamak üzerine bir yaklaşıma sahiptir.

Yeni yapılaşan, özellikle 1990'lar sonrası yapılaşan Antalya Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde sınırlandırılmış hacmin içerisinde kalsa da, olumlu örneklerle karşılaşmanın yine de mümkün olduğu gözlemlenebilmektedir. Farklı cepheler, arka bahçe mesafelerinin, bloklar arası mesafelerin daha sağlıklı olduğu örnekler bir şekilde sağlanmıştır.

Önerilen tez modelini, farklı esneklikler sağlaması bakımından olumlu buluyorum. Yönetmeliklerde tanımlar gibi bazı kısmı değişmez maddelerden oluşurken, değişebilen maddeler üzerinde esneklik sağlanarak farklılıklar sağlanabilir. Örneğin, üst saçak seviyesi planlama ölçeğinde belirlenebilir ve yönetmelikle kat yükseklikleri ve adetleri serbest bırakılabilir.

İki farklı yapının, hatta 10 farklı yapının bir araya geldiğinde doğru bir mekânsal kaliteyi sağlamak için gerekli bir planlama sistemine ihtiyaç var aslında. Dolayısıyla, yaratıcılığı ön plana çıkaran bu modele önerinizde Estetik Komisyonları, Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonları etkin rol almalıdır diye düşünüyorum. Özellikle, mekanların kalitesine odaklanan, yapılaşmayı düzenleyen Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonları modelde daha etkin olabilir diye düşünüyorum. Bu çözüm, kamu personelinin kontrol mekanizmasını da rahatlatacaktır.

Soru 2: Yaklaşık 200 yıllık geçmişe sahip olan Türk İmar Mevzuatının; çağdaş, saydam ve katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan, yaşam kalitesini gözeten, sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olduğunu düşünüyor musunuz?

Osmanlı İmparatorluğu'nda meydana gelen imar mevzuatı aslında Fransız ve Alman ekolünden gelmektedir. 2. Dünya Savaşı sonrası Alman planlamacı ve mimarların ülkemize gelmeleri ile birlikte ülkemizde mevzuat, Alman ekolü doğrultusunda şekillenmiştir. Fakat, uygulama kısmı ülkemizde daha sıkıntılı ilerlemiştir. Alman İmar Mevzuatına baktığımızda neredeyse benzer içeriklerden meydana geldiği gözlenmektedir. Ancak, ülkemizde mevzuatın açıklarını bulmak gibi bir yol izlenmeye başlanmış ve bu durum zamanla her bireyin kabullendiği ve ayak uydurduğu bir hal almıştır. 1960'larda oluşturulan doğru planlama yöntemleri, zaman içerisinde bölgesel ve küçük küçük müdahalelerle karmakarışık bir hale gelmiştir. Yeni yayınlanan Plnalı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne baktığımızda (12.05.2023), uzun, tanımsız ve anlamsız birçok madde olduğunu görebiliyoruz. Örneğin, sürdürülebilirlik gibi kavramlar mevzuatta yer almasına rağmen, uygulamada karşılık bulamamaktadır. Eneji Kimlik Belgesi oluşturuyoruz her yapı için mesela. Ancak, A+ ve C arasında herhangi bir teşvik farkı bulunmamaktadır. A+ Enerji Kimlik Belgesi alan bir yapıda yatırımcı için herhangi bir teşvik (Örn: Bazı malzemelerin KDV indirimi) bulunmamaktadır. Bu duruma örnek olarak Avrupa Birliği'nde araçların çevreye verdiği kirliliğe göre vergilendirilmesi, ancak ülkemizde yaş sınırı vb. gibi sebeplerden vergilendirilmesi de örnek verilebilir. Yapılaşmada ve mevzuatta da bu tip bir yaklaşım yakalanmalıdır diye düşünüyorum. Ancak, maalesef bu sistemi henüz oluşturamadık.

Soru 3: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde geliştirilen kentsel tasarım rehberlerinin amaç ve kapsamından bahsedebilir misiniz? Sürecin güncel durumu hakkında bilgi vermeniz mümkün mü?

Ülkemizde Kentsel Tasarım kavramı, daha çok 1990'lı yıllarda tartışılmaya başlanan konulardan birisidir. Hatta TOKİ'nin o yıllarda Ankara'da olumlu çalışmaları var. Yeni konut tipolojileri geliştirmek üzere yapılan çalışmalarda, kentsel tasarım kavramının da kuramsal altyapısı ile ilgili o dönemde birtakım çalışmalar yapılmıştır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı bünyesinde bu kavram ve bu kavrama yönelik çalışmalara başladığımızda, öncelikle dünya ölçeğinde örneklerin ne olduğu, farklı

ülkelerdeki modellerin ne olduğu, planlama içerisinde kentsel tasarım rehberlerinin konumunun bu ülkelerde nerede bulunduğu üzerinden yola çıkıldı. Bu bağlamda, 12 farklı ülke incelendi. Ancak, incelenen her örneğin aynen alınıp ülkemize uygulanması imkân dahilinde olmadığı gözlemlendi. Türkiye'de bu konuda yapılan çalışmaları inceledik. İmar Planlarında eklenen belirli alanlar için' bu bölgede kentsel tasarım planlaması yapılacaktır 'gibi notlarla yapılan uygulamalar gözlemlendi. Yarışma projeleri üzerinden analizler yapıldı. Çünkü, aslında kentsel tasarım kavramı Türkiye'de mevzuatta o zamana kadar sadece Yarışmalar Yönetmeliği'nde olan bir kavramdı. Kentsel Tasarım kavramını ve Kentsel Tasarım Rehberlerini Türkiye'deki belediyelerde zorunlu hale getirip getirmemek üzerine tartışmalar gerçekleştirdik. Ancak, Türkiye'deki 1497 belediye için yapılan personel sayısı analizinde; mimar, şehir plancısı ve peyzaj mimarı disiplinleri özelinde ortalamanın 0.94 olduğu sonucunu elde ettik. Zorunlu kılınması durumunda sistemde zorlanmalar ve tıkanıklıklar olacağı öngörüsü ile belediyeler ile kentsel tasarım üzerine anket çalışması düzenledik. Geri dönüşler sonrası yeterli bilgiye sahip olunmadığı, personel sayısının da belediyelerde yeterli olmadığı gözlemlendi. Bu sebeplerden dolayı, kentsel tasarımı zorunlu kılmamak adına, mevzuatta hiyerarşik olarak imar planlarında değil, daha alt ölçek olan planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde esnek bir madde ekleyerek düzenleme yoluna gittik.

Kentsel tasarım rehberlerini hazırlama süreci ise şu şekilde ilerledi. Önce kentsel tasarım rehberleri adı altında 3 ciltten oluşan rehberleri oluşturduk. 3 cildin aynı zamanda 40 sayfaya özetlenmiş kitapçıklarını hazırladık. Türkiye'de bulunan 1497 belediyeye ulaştık ve 13 Şubat 2018 tarihinde Ankara'da konu ile ilgili hazırlamış olduğumuz rehberleri sunum yaparak belediyeden gelen temsilcilerle paylaştık. Daha sonra oluşturduğumuz kitaplardan 12.000 adet basım yaparak, en küçük belediyelere 5 adet olmak üzere gönderim yaptık. Aynı zamanda, kentsel tasarım rehberlerini Türkiye'deki mimarlık fakülteleri bünyesinde bulunan mimarlık bölümleri, şehir ve bölge planlama bölümleri ve peyzaj mimarlığı bölümlerine ulaştırdık. Aynı zamanda bu rehberler Milli Kütüphane, Millet Kütüphaneleri dahil olmak üzere tüm kamu kuruluşlarına iletildi ve aynı zamanda web sitesine eklendi. Aynı zamanda önerilen rehberlerin örnek yerleşimdeki uygulamasını görmek için hazırlıklar yaptık. Örneğin, sonucu tartışmak bir tarafa, İstanbul Finans Merkezi yerleşimi, kentsel tasarım rehberi doğrultusunda yapılan, imar planları ile güçlendirilen ve estetik komisyonları ile de kontrol edilen bir mekanizma ile oluşturuldu. Dünya örneklerine tekrar baktığımızda gördüğümüz durum ise ilk yapılan rehberler ile yetinmedikleriydi. Rehberlerin üzerine tecrübelerle yeni rehberler geliştirildiğini gördük. Sürekli gelişen bu sisteme entegre olmak amacı ile 3 tane sistem oluşturduk: Kent Atlası, Tasarım Stratejileri ve Kentsel Tasarım Rehberi. Ancak, dönemsel olarak geri dönüşlerin alınacağı ve gelişimin sağlanacağı süreç maalesef pandemi sürecine denk geldi. Ancak yine de sürecin ilerlemesi için anketlerin geri dönüşlerini analiz ederek sürece devam ettik. Deprem felaketinin meydana gelmesi ile süreç büyük sekteye uğradı. İlk aşamada önemli olan bir başlangıç yapmaktı. İlerleyen süreçteki ilk hedef ülkenin bu kavrama ne kadar hazır olup olmadığının testini yapmak

olacaktır. Kentsel Tasarım Rehberleri özelinde, ülke olarak başlangıç aşamasında olunsa da ilerleyen süreçlerde sürecin gelişmesi amaçlanmaktadır. Bu süreçte fark ettiğimiz bir başka konu ise Koruma Amaçlı İmar Planlarında daha detaylı olarak ele alındığı gibi, belki biraz daha gelişmişini imar planlarına da eklememiz gerekmektedir. Örneğin, imar planlarının plan notlarına baktığınızda, Orman Kanunu'nun taahhüdü, Kentsel Sit Alanlarında 2863 sayılı kanunun taahhüdü gibi ifadeler yer almaktadır. Bu kanunlar yazılmasa da zaten uyulması gereken zorunlu kanunlardır. Dolayısıyla, imar planlarını bu gibi ifadelerle yormak yerine, daha mekânsal kaliteyi ön plana alan maddelerle veya kısıtlamalarla şekillenmelidir. Bu gelişmeleri sağlamak için de aynı zamanda teknik personelinin eğitiminin de bu doğrultuda disiplinler arası ilişkileri doğru yorumlayacak biçimde şekillenmesi gerekmektedir. Bu konuda akademinin de kendini yenilemesi ve konuya biraz daha ağırlık vermesi gerekmektedir. Sanayi özelinde 4.0 gibi düzeyleri konuşurken akademide bu konuda 1.0 düzeyinde kaldığımızı düşünmekteyim. Aynı zamanda uygulama aşamasında da yeni modeller denemek konusunda geri kaldığımızı düşünüyorum. Doğru bir yöntemin sonuçlarını hemen almak amacı ile, belki 3 yıl sonra doğru sonuçlar alınabilecekken hızlı hareket etmenin bir sonucu olarak 1 yılda birçok şeyi bitirerek, 3 yıllık model veya önerileri uygulamada hiç denemedik.

Kentsel Tasarım Rehberleri özeline tekrar gelirsek, 2008-2010 yılları arasında 300 akademisyenin katıldığı, 11 farklı günde toplanılan ve kendi aralarına da gruplar halinde 20 toplantının yapıldığı Kentleşme Şuurası gerçekleştirildi ve sonucunda 2023'ü hedefleyen 100 maddeden oluşan Kentsel Gelişim Strateji Belgesi oluşturuldu. Bu belgede 2 adet konu vardı : Birincisi, nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasında kentsel projelerin hazırlanması; ikincisi ise, kentlerin kimliğinin geliştirilmesi için kentsel tasarım rehberlerinin hazırlanması idi. Bu iki eylem doğrultusunda Kentsel Tasarım Rehberleri meydana gelmiştir.

Soru 4: T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde yeni bir imar mevzuatı konusunda gelişmeler var mıdır?

İmar Mevzuatı hazırlanması konusu bakanlık bünyesinde Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. 2004 yılında imar mevzuatı kavramından ziyade şehircilik mevzuatı adı altında yapılaşma yerine şehirciliği önceleyen bir mevzuat çalışması vardı. Bu taslak, Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odası tarafından da kabul gören, toplumsal uzlaşmayı da sağlamış bir taslaktı. Bu taslak, maalesef yasallaşamadı. Kanun, yönetmelik ve genelgelerin yasallaşma süreçleri farklı yerlerde sağlanmaktadır. Kanun TBMM'de tartışılması gereken bir hiyerarşik konuma sahip ve TBMM'de tartışılırken konu maalesef farklı boyutlara ulaşmaktadır. Yönetmelikler bakanlık bünyesinde oluşturulabildiği için teknik personel yardımı ile sağlanabilmektedir. İmar mevzuatına konu olan kanunların, temel çerçeveleri belirleyen bir sisteme dönmesi gerekmektedir. Bazı durumlar var ki, kanun maddesi gereğinden fazla detaylı iken, yönetmelik maddesi çok genel tarifler yapmaktadır.

2004 yılında bütüncül bir yaklaşıma sahip bir şehircilik mevzuatı çalışması yapıldı. Bu çalışmaya bakıldığında, planlamayı içeren birçok kanun gözlemlenebilmektedir. Örneğin, kentsel dönüşüm, koruma ile ilgili kısımları oluşturan kanunlar vardı. Şehirciliğin temel çerçevesini belirleyen, bütüncül bir yaklaşıma sahip olan bir kanun taslağıydı. 2010 yılında ise, şehircilik mevzuatının hazırlanması gereken 100 eylemden oluşan strateji belgesi hazırlanmıştı. İçerik olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulması, şehircilik mevzuatının oluşturulmasından oluşan bir strateji belgesinden bahsediyoruz. Maalesef bu da gerçekleşmedi.

Ülkemizde genelde imar konusundaki düzenlemeler şu şekilde ilerlemektedir: Bir torba kanun içerisinde imar ile ilgili konular da düzenlenerek onaya sunulur ve 3194 sayılı İmar Kanunu değişikliğe uğrar. Bu parçacı yaklaşım, kanunun bütünselliğini de bozmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu aslında 1960'lı yılların deneyimi ile 1980'li yıllarda hazırlanmış bir kanundur. Dolayısıyla, sürekli parçalı değişime uğrayan ve günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen bir kanundan bahsediyoruz. Aslında, her şeyi sıfırdan günümüze uyarlayan yeni bir imar mevzuatı oluşturmamız gerekmektedir. O da oldukça zor bir süreç. Bu öyle bir konu ki, aynı madde farklı projelerde farklı yorumlanabiliyor. Genel bir yorum yapmak gerekirse, tamamen bir çalışma yerine, parçacı yaklaşımla değişiklikler yapılmaktadır. Bu bazen kişisel talepler sonucunda oluşmaktayken, bazen geri dönüşler sonucunda bir soruna çözüm bulmak amacıyla da gerçekleşmektedir. Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği, sıfırdan maalesef yazılamadı ve tanımlar maddesinde örneğin 4 adet ve olan cümle bulunan maddeler var ve bu karmaşıklık ortaya çıkarmaktadır. Ancak, unutulmaması gereken bir konuda, çok art niyetle hazırlanmayan bazı maddelerin çok kötü sonuçlar doğurabildiğidir.

Soru 5: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde geliştirilen kentsel tasarım rehberlerini tezin konusuna etkisi bakımından değerlendirebilir misiniz?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği aslında genel bir yönetmeliktir. Belediyeler yerel değerleri göz önünde bulundurarak alt kararlar alır. Belediyelerin hazırladıkları yönetmelikler de bakanlık bünyesinde onaylanır. Ancak, belediye isimleri ve alt yönetmelikler değişmekle birlikte, metinlerin tamamen aynı olduklarını görüyoruz. Yerel yönetimler yönetmeliklerde bölgeye öz yerelleşmeyi sağlayamadılar. Yönetmeliğin tanımlar kısmı değişmeden düzenlemeler yapılabilir diye düşünüyorum. Düzenlenen maddeler ise alt hiyerarşide yöresel kimlikleri de kapsayacak esnekliği sağlamalıdır diye düşünüyorum. Üst hiyerarşi ile de Kentsel Tasarım Rehberleri'ne bağlantı ilerleyen zamanlarda sağlanabilir, eğer gerekli görülür ise.

Soru 6: Türkiye'deki yapı stoğu incelendiğinde, nitelikli kentsel ve mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında ulaşılan başarı oranını nasıl değerlendiriyorsunuz? Sebepleri sizce nelerdir?

Kentsel tasarım açısından baktığımda, mekânsal kalite bakımından çok tatmin edici kentler olmadığını düşünüyorum. Antalya da dahil olmak üzere birçok büyük kentte olumlu örneklerle karşılaşamıyoruz. Bireylerin ev-iş sirkülasyonu, iş hayatı dışında geçirdikleri vakitler, boş vakitlerinde turizm amaçlı seyahatlerine baktığımızda, sıkıntılı mekanlarda vakit geçirdiklerini görebiliyoruz. Yapı stoğuna baktığımızda ise, birtakım malzeme farklılıkları ile olumlu görünüşlere sahip yapılaşmalar gözlemlenebilse de, yoğun ve bozuk bir doku görüyoruz kentlerimizde çoğu zaman. Doğru yerleşimleri ise İzmir - Çeşme 'de olduğu gibi mesela daha küçük ölçekli yerleşimlerde veya Doğu Anadolu Bölgesi'ndeki kısmen daha az gelişmiş kentlerde gözlemlemek mümkündür. Fakat, Ankara gibi büyükşehir örnekleri ölçek olarak sıkıntılı yerleşimler olmaya başladı. Yapı stoğu olarak da ölçek sıkıntısı gibi sıkıntılı bir süreç var. Genel olarak yapı stoğunda başarısız olduğumuzu düşünüyorum.

Soru 7: Türkiye'de nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında, mimarın eğitsel altyapısı mı yoksa mesleki uygulama aşaması mı sorgulanmalıdır?

Aslında son ürünlere etki eden temel konulardan birisi, eğitimin ne kadar iyi olup olmamasından çok bireyin konuyla ne kadar ilgili olup olmadığıyla ilgilidir diye düşünüyorum. 20 yıl önce mezun olmuş bir bireyin 20 yıl öndeki bilgileri ile mesleğine devam ettiğini görüyoruz çoğu zaman. Bu kamu personelinde daha fazla karşımıza çıkan bir durum. Bireysel olarak zaman içerisinde okumalar yapıp makale katkıları ve farklı çalışmalara katılarak bilgi alışverişinde bulunmayı amaçlayan bir kişiyim. Bu konuda çoğu zaman eleştiriye uğradığım oluyor. Örneğin, İstanbul ile ilgili silüet tartışmalarının olduğu dönemde silüet üzerine bir çalışma gerçekleştirmiştim ve birçok bilgiye ulaştım. Bu bilgilerle ise bir sempozyumda sunum gerçekleştirdim. Bu durum, bireysel gelişmenin yanında kayda giren bir çalışma olarak da literatüre fayda sağladı diye düşünüyorum. Kamuda ve özel sektörde bireylerin kendilerini geliştirebilmesi için imkanlar olmasına rağmen, bu gelişmeyi sağlayamadığımızı düşünüyorum. Hangi üniversiteden mezun olduğu fark etmeksizin, meslek insanlarının meslek yaşamlarında mesleki açıdan bireysel gelişimlerinin çok önemli olduğunu düşünüyorum. Yapay zeka gibi bir gelişmenin yaşandığı günümüzde gelişmelerin daha doğru takip edilmesi gerektiğini düşünmekteyim. Bu gibi gelişmelerin olduğu bir süreçte, eğitimde biz hala 3-4 kat şartlarını konuşuyoruz maalesef.

Soru 8: Mekân tasarımının takdir edilme mecralarından birisi olan yarışmalarda birçok jüri üyeliği yaptınız gözlenmektedir. Yarışmalarda Türk İmar Mevzuatını ne derece dikkate alındığını düşünüyorsunuz? Çıkarımlarınız nelerdir?

Çoğu yarışmada imar mevzuatının dikkate alınmadığını düşünüyorum. Yarışmalarda, mevzuat bilgisine sahip olmayan bireylerin daha özgür çalışmalar yapmaları sonucu, daha özgün tasarımlar ortaya çıkmaktadır. Ancak, mevzuata aykırı örnekler olmaları bakımından özgün ve tasarım olarak birçok pozitif özelliğe sahip olan öneri çoğu zaman uygulanmamakta veya uygulanması durumunda birçok değişikliğe

uğrayarak uygulanmaktadır. Bu da ilk öneride sunulan zenginliklerin kaybolmasına sebep olmaktadır. Burada da yarışmanın amacını sorgulamak gerekir. Yarışmalar, projenin uygulanabilirliğinden çok fikrin ve ekibin seçilmesine konsantre olmalıdır diye düşünüyorum. Bazen de yarışmalar, bir tartışma açmak amacı ile yapılmaktadır. Mevzuat sistem içerisinde çözülemeyen bir konuyu çözüme kavuşturmaktır. Örneğin: Antalya Kale Kapısı.

Güney Kore'de yapılan bir yarışmaya ekip olarak hazırlık yaptığımız bir dönem var yarışmacı olarak. Ülke sınırları içerisinde yer alan bir ada üzerinde yerleşimi konu alan bir yarışma idi. Yarışma kapsamında ilgili idareye şöyle bir soru iletmiştik. Mevzuata hâkim olmadığımız için dikkat etmemiz gereken konular nelerdir? Gelen cevap şu şekildeydi: Önemli olan tasarım yapmanız. Mevzuatı tasarıma göre biz yorumlayıp düzenleyebiliriz. Aslında bu çok olumlu bir örnek. Çünkü, mevzuatı yazan kişilerin hayalleri ile tasarımcıların hayalleri örtüşmeyebilir ve tasarımcı daha vizyoner örnekler ortaya koyabilir. Mevzuatın amacı belli bir standardı sağlamaktır. Bu standartlar vizyon olarak daha alt bir seviyede olabilir ve tasarımcı vizyon olarak çok üst bir seviyede olabilir. Dolayısıyla, imar mevzuatı, kentsel tasarım rehberleri ve doğru yorumlanmış yönetmeliklerle kombine edildiğinde belki de çok doğru bir yöntem meydana gelecektir. Dolayısıyla standart mevzuatın üst kademesine bir mevzuat yazılabilir. Yarışmalar bu açıdan çok faydalı örnekler ortaya çıkarıyor.

Antalya özelinde bakarsak, kentsel tasarım yarışması sonucu oluşan, Kale Kapısı-Şarampol Caddesi Aksı üzerindeki değişim, zamana yayılarak şekillenmiş bir yapıya sahiptir ve idareler değişmesine rağmen yarışma sonucuna bağlı kalınarak ilerleme kaydedilmiştir. Dönerciler Çarşısı, eski otogar yerleşkesinin mimari bir yarışma ile yeniden yapılanması, Şarampol Caddesi'nin değişimi gibi gelişmeler yaşanmıştır. Yarışmalar bu bağlamda olumlu örneklerin ortaya çıkmasına olanak sağlamaktadırlar.

Yarışmalardaki en büyük avantaj ise şartnamelerin daha esnek hazırlanmasıdır.

Yönetmelik kısmına döner isek, örneğin 1 katın yüksekliğinin konut ölçeğinde en fazla 3.60 olması bugün doğru gelebilirken, ileride bu durum değişebilir. Bu bakımdan kısıtlamaların doğru olmadığını düşünüyorum. Bürokraside, 2011 sonrası İstanbul altyapılı bireyler Ankara'ya geldikleri zaman, ilk yaptıkları değerlendirmelerden bir tanesi m2 üzerinden bir konutun değerlendirilmesi yerine m3 üzerinden değerlendirme yaptıklarıydı. Dolayısıyla, yaklaşımınızın bu açıdan doğru sonuçlar ulaşacağını düşünüyorum.

Yönetmelikler, sürekli değişen bir özelliğe sahiplerdir. Dolayısıyla, mezun olunduğundaki yönetmeliklerle şu an ki yönetmelikler arasında çok büyük farklar bulunmaktadır. Bu sebepten yönetmelikler yeniden değerlendirilebilir.

İmar mevzuatı, tasarıma niceliksel yaklaşmaktadır. Örneğin bir kent planında, her kişinin bir yeşil alan hakkı vardır. Ancak, yeşil alanların nasıl dağılacağı ile ilgili bir bilgi

yer almamaktadır. Yeşil alan 1.000.000 m2'lik dikdörtgen bir kent hayal ettiğimizde mesela, dikdörtgenin köşesinde konumlanmış ve diğer alanlardan oldukça uzak bir konuma sahip olabilir. Mevzuata göre çözüm sağlanmış olsa da niteliksel olarak yeterli katkıyı sağlayamayan bir çözüm ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla yönetmelikler, nicelikten ziyade niteliğe konsantre olmalıdırlar. Sizin yaklaşımınızda da nicelikten çok niteliksel bir arayış olduğunu gözlemliyorum.

Soru 9: Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

Çalıştığınız konu oldukça önemli bir konu. Elinde çekiç olan bir kişi için eylem çiviyi çakmak iken, elinde testere olan bir insan bambaşka eylemler meydana gelebilmektedir. Günümüzde ortaya koyulan imar mevzuatı da eski bir yapılanmaya sahip bir mevzuattır. Oysa, günümüz problemlerine odaklanan bir mevzuat ortaya koymak gerekmektedir. Yarışmalar bu durumu biraz esnetmeye çalışsa da imar planları kentsel gelişmeleri statik bir hale getirmiştir. Yönetmelikler de devreye girdi ve bu sistem bütün herkes tarafından kabullendirildi. Aslında herkesin şikâyet ettiği bir konuyu herkes zamanla kabullendi. Yenilikçi yaklaşımlarla mevzuatı yorumlayamamakla beraber, kentlerin özel sorunları ile de ilgilenemedik. İstanbul'un problemini bütün Türkiye'nin problemi olarak düşünüp tüm Türkiye'ye yaydık. Bunun sonucunda, bu gibi problemleri olmayan kentler olan İzmir, Ankara, Antalya da yapı yükseklikleri artmaya başladı. Türkiye'de özellikle 1960'lı yıllar sonrası yık-yap sistemi ile gelişen kentler meydana gelmiştir. Altyapı maliyetini artırmamak için 3 katlı bölgede 5 katlı yeni yapılaşmalar, 5 katlı bölgede 7 katlı yeni yapılaşmalara izinler verildi. Günümüzde de hala aynı hatalar tekrar edilmektedir. Bu durum, muhakkak değişmesi gereken bir problemdir. Belki sizin yaptığınız çalışmalar düşünce yapısını değiştirmesi bakımından kıymetlidirler diye düşünüyorum. Dolayısıyla çalışma, tüm Türkiye'nin sorunlarını çözemeyebilir. Ancak, sizden sonra durumu değerlendirecek olan bir şehir plancısı sizin düşünce sisteminize katkıda bulunarak gelişim sağlanabilir. İyi ve faydalı bir konu olduğunu düşünüyorum. Anlattıklarınızdan çok keyif aldığımı belirtmek isterim. İleride Tübitak projesi, bilimsel araştırma projesi vb. olarak da gelişiminin açık olduğunu düşünüyorum.

EK-2.3. Feridun Duyguluer ile Söyleşi

Soru 1: Türk imar mevzuatının mimari tasarımda kuram-uygulama çatışmasına sebep verdiğini, hipotezi üzerinden bir model önerisi geliştirmeye çalıştığım ki bu benim çalışmam. Mimar tasarım da işte bu bahsettiğim çalışma hakkında ne düşünüyorsunuz? Oluşturulan hipotezinin gerçeklik durumunu değerlendirebilir misiniz?

Öncelikle çalışılan konuyu çok olumlu bulduğumu belirtmek isterim. Benim de yıllardan beri çalıştığım bu konunun çalışılmasını oldukça faydalı buluyorum. Yazılı kuralların tasarıma nasıl etki ettiği konusu oldukça önemli bir konudur. Tasarım denilen kavram mimari ölçekte karşımıza çıkabildiği gibi kentsel ölçekte, endüstri ürünleri tasarımı ölçeğinde de karşımıza çıkabilmektedir. Örneğin endüstri ürünleri tasarımı ölçeğinde bir vazonun tasarlanması aşamasında geçerli kurallar da verilebilir. Kural diye bahsedilen kavram mutlaka nicel olmak zorunda değildir. Bazen bir malzeme seçimi, bir ekolü takip etme gibi de olabilir. Geçmiş zamanlarda mimari tasarımda kapalı çıkmaların popüler kullanımı vardı. Ancak, zaman içerisinde doğal afet ve riskleri sonucu değişime uğrayan kurallarla kapalı çıkmalar belirli yüksekliklerdeki yapılarda yasaklanmıştır. Kapalı çıkma denilen kavram bahsedilen yapı ölçeklerinde sadece 20 santimetrelik motiflere indirgenmeye başlanmıştır.

Yazılı kurallarla tasarımın etkilenme konusu benim bireysel olarak çalıştığım 4-5 konudan bir tanesidir. Bu bakımdan da mimarlık disiplininden bir araştırmacı olarak böyle bir çalışma başlığı seçmenizi çok faydalı buluyorum. Mimarların yönetmelikler gibi yazılı kurallarla çok ilgilenmediklerini düşünüyorum. Mimarlık mesleğini icra eden bireyler, zorunlu kaldıklarında yazılı kuralları ve yönetmelikleri incelerler. Oysa, imar yönetmeliği mimarlık mesleğini tasarım özelinde icra eden bireyler için konunun temelidir. İmar yönetmeliklerinin çok kusurları ve yanlışları bulunmaktadır. Çalışma konunuzu çok faydalı ve olumlu bulmaktayım ve bu konuda size her türlü desteği her zaman verebilirim.

Soru 2: Yaklaşık 200 yıllık geçmişe sahip olan Türk İmar Mevzuatının çağdaş saydam, katılımcı, sosyal adalet ilkelerini temel alan yaşam kalitesini gözeten sürdürülebilir bir mimari ve kentsel çevre oluşumuna olanak sağlayan bir imar mevzuatı olduğunu düşünüyor musunuz?

Soruyu biraz romantik bulmakla birlikte seçilen konuya göre ikinci sorunun doğru olduğunu düşünüyorum. Cevabım hayır. Ancak, cevabı nasıl evet olarak verebileceğimizi tartışmamız gerekmektedir. Evet cevabı verememizin temel probleminin katılımsız ve ortak akıldan yoksun kuralların oluşturulması olduğunu düşünüyorum. Ülkemizde her sektör sadece kendi alanında ve disiplinler arası ilişkiden yoksun kararlar almaktadır. Disiplinler arası ilişki özellikle tasarım alanında çok önemlidir.

Soru 3: 1989 senesinde bu Türkiye Büyük Millet meclisi kültür sanat yayın kurulu yayınlarında yayınlanan 'İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi ve Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri' başlıklı çalışmadan 35 sene önce çalışmam kapsamındaki sorunlara işaret ettiğiniz gözlemlenmektedir. Çalışmada bahsettiğiniz sorunlar nelerdir ve benzer sorunların günümüzde çözüldüğünü düşünüyor musunuz?

Bu soruyu da çok olumlu buluyorum. Benim o kitapta bahsettiğim sorunlar mevzuatın olumlu ve olumsuz yanlarını incelemektedir ve çalışmanın son bölümünde mevcuttur. Olumlu tarafı İmar kanununun kısıtlama ve yaratıcılık bakımından mimarlara fazla kısıtlama getirmemesidir. Kanunlar temel kuralları tarifleyip yol gösterirken, bir taraftan da esneklikler sunar. Esas kısıtlamaların bulunduğu kısım ise yönetmeliklerdir. Yaptığım çalışma da bu şekilde sonlandırılmıştır. Bu sorunun bir teknik yönü bir de hukuki yönü bulunmaktadır. Hukuki yönü incelendiğinde, apartmanlaşma veya tip projelendirme gibi noktalara erişir. Cumhuriyet Dönemi'nin ilk zamanlarında yetersi teknik personel ve hızlı kentleşme gerekliliği vb. gibi sebeplerden dolayı tip proje savunulması gereken bir konuydu. Ancak, imarla ilgili konularda yorum yapmak için zamana, mekâna ve kişiye göre konuşmak önemlidir. Cumhuriyet Dönemi'nde zamanın ihtiyaçlarından kaynaklı tip proje kavramının günümüzde devam etmesi, günümüzün imkanları ile örtüşmemektedir. Ancak, hala birçok kamu kurumunun yapı işleri birimleri tip proje kullanmaktadır. TOKİ de hızlı üretim içim günümüzde tip proje kullanmaktadır. Tip projenin olumlu veya olumsuz değerlendirmek gerekmektedir. Tip projeyi Cumhuriyet Dönemi için uygulamak kısıtlayıcı olarak değerlendirilemezken, bugün için tip proje kısıtlayıcıdır. İhtiyaçların değiştiği günümüzde 50 sene önceki tip projelerin kullanılmasını doğru bulmadığımı belirtmek isterim. Örneğin bir eğitim yapısında 50 sene önceki ihtiyaçlarla bugünkü ihtiyaçlar aynı değildir. Ancak, günümüzde hala aynı projelendirmelerin tekrarı uygulanmaktadır. Şu andaki yönetmelikler de yine bu 'kalıpçı' zihniyeti devam ettirmektedir.

Soru 4: Türkiye'deki yapı stoğuna baktığımızda nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında ulaşılan başarı oranını nasıl değerlendiriyorsunuz? Sebepleri sizce nelerdir?

Bu sorunun cevabını kamu ve özel sektör olarak iki başlık altında değerlendirmek gerekmektedir. Örneğin özel sektörde kendi denetimini yapan ve başka şekilde yapı denetime de ihtiyaç olmayan kalitede yapılar üreten firmalar mevcut. Kamu sektöründe ise hem olumlu hem olumsuz örneklere rastlamak mümkündür. Buradaki temel problem, süreç denetiminin yeterli seviyede olmamasıdır. Geçmişten günümüze bir kalite artışı gözlemlendiği söylenebilir. Ancak, yapı stoğunda kalitenin artışı devletin yardımı ile değil, özel şirketlerin kendi iç bünyesinde geliştirdiği bir yapılanma ile olmaktadır.

Soru 5: Türkiye'de nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında mimarın eğitsel alt yapısı mı yoksa mesleki uygulama aşaması mı sorgulanmalıdır?

Mesleki bilgi dediğimiz konu bilgi, tecrübe ve yetenek olmak üzere üç farklı alt başlıkla ölçülmelidir. Bu üç alt başlık, mimarların mesleğini icra edebilmeleri için sadece diplomaya sahip olmamın doğru olmadığını kanıtlar niteliktedir. Mimarın eğitsel ve mesleki altyapısının sorgulanmasının yanı sıra, yetenek de burada önemli bir ölçüt olarak değerlendirilmelidir. Mimari eğitimini başarılı tamamlamış ve 20 senelik tecrübeye sahip olan bir mimar, yeteneğin noksanlığından başarısızlığa uğrayabilir. Yetenek denen kavramı da açmak gerekmektedir. Yetenek; yaratıcılık başta olmak üzere katılımı iyi yönetmek, yatırımcı ile ilişkilerde iyi bir denge kurmak vb. gibi girdiler de değerlendirilmelidir. Dolayısıyla, nitelikli mimari son ürünlerin ortaya çıkmasında mimarın eğitsel ve mesleki altyapısına yetenek de eklenmelidir.

Soru 6: Mekânın tasarımı düşünüldüğünde Türk imar mevzuatı ve yönetmeliklerinin mekânın tasarımına olan olumlu ve olumsuz etkilerini değerlendirebilir misiniz?

Genel olarak şunu söyleyebilirim. Yönetmelikler tamamen olumsuz olmaktan çok olumluya katkı vermemektedir. İmar mevzuatı yönetmelikler özelinde değerlendirildiğinde, Planlı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmelikleri ilk akla gelen yönetmeliklerdir. Ancak, yönetmeliklerin içerisinde yangın yönetmeliği, sığınak yönetmeliği gibi birçok farklı yönetmelik de vardır. Ülkemizde maalesef yangın yönetmeliği konusunda mimarlık öğrencileri eksik kalmaktadır. Aynı zamanda, sığınaklar yapı üretim sürecinin tamamlanması sonucu sonradan düzenlemelerle sığınak harici kullanılmaktadır. Yönetmeliklerin bütününü tasarımı yeniden yorumlayarak tasarımı özgürleştirecek bir belge ortaya koyulması oldukça faydalı olacaktır. Türkiye'de yönetmelikler arasında da uyuşmazlıklar mevcuttur. ABD'de buna benzer bütün yönetmelikleri tek bir çatı altında toplama çalışmaları mevcuttur. Ülkemizde de buna benzer çalışmaların olması oldukça faydalı olacaktır.

Soru 7: Çalışma kapsamında Türk İmar Mevzuatını imar planları ve yönetmelik beraberliği kapsamında yani değerlendirebilir misiniz?

Türkiye'de bir yönetmelik karmaşası vardır. Yönetmelik tüm Türkiye içinken, plan notları ise bir bölgeye özgüdür ve ülkemizde çoğu zaman plan notları ile yapılaşma istismar edilmektedir. Plan notları ile yere özgülük esas olarak sağlanmalıdır. İmar planları ve yönetmelikler ilişkisinde kurallara göre tasarım ve tasarıma göre kurallar ikilemi doğru değerlendirilmelidir.

Soru 8: Çok teşekkürler. Eklemek istediğiniz bir şey var mı?

Çalışma konusunu çok beğendiğim ve çok faydalı bulduğum bir konu. Özellikle tasarım alanında mesleğini icra eden mimarlar, hukuksal düzenlemeler olan Türk İmar Mevzuatı ile zorunlu kaldıkça ilgilenmektedirler. Hukuksal metinlerin yoruma açık olmaları sebebiyle de çoğu zaman karmaşa meydana gelmektedir. Çalışma konusunu

mimarlık disiplini perspektifinden Türk İmar Mevzuatı konusunun incelenmesi bakımından kıymetli buluyorum ve her türlü desteği vermek isterim.

EK-3 3194 sayılı İmar Kanunu

İMAR KANUNU[1][2][3]

Kanun Numarası	**: 3194**		
Kabul Tarihi	**: 3/5/1985**		
Yayımlandığı Resmî Gazete	**: Tarih :9/5/1985**	**Sayı : 18749**	
Yayımlandığı Düstur	**: Tertip : 5**	**Cilt : 24**	**Sayfa : 378**

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç:

Madde 1 – Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Kapsam:

Madde 2 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Genel esas:

Madde 3 – Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

İstisnalar:

Madde 4 – 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

(Değişik ikinci fıkra: 31/10/2016-KHK-678/6 md., Aynen kabul: 1/2/2018-7071/6 md.) Türk Silahlı Kuvvetlerine, Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekat, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı

---

[1] Bu Kanunda, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu hükümlerine aykırılık bulunması durumunda, 5302 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı, söz konusu Kanunun 70 inci maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

[2] 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunun 84 üncü maddesiyle; bu Kanunda belediyenin sorumlu ve yetkili kılındığı görev ve hizmetlerle sınırlı olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümlerine aykırılık bulunması durumunda mezkur kanun hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

[3] 15/7/2003 tarihli ve 4928 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle, bu Kanunda yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir.

ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

Tanımlar:

Madde 5 – Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı; **(Değişik:29/11/2018-7153/10 md.)** varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

İmar Adası; imar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadastro Adası; kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadastro Parseli; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarıyan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

(Ek: 14/4/2016-6704/7 md.) Su yolu; imar planı kararıyla yapay olarak oluşturulan ve deniz araçlarıyla ulaşımın sağlandığı su geçididir.

İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

Bakanlık; Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

Mücavir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

Çevre düzeni planı; **(Değişik:29/11/2018-7153/10 md.)** varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlere ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır.

(Ek : 26/4/1989 - 3542/1 md.) Fen adamları; yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita-kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle

bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

(Ek:29/11/2018-7153/10 md.) Mekânsal Strateji Planı; ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.

Ayrıca, bu Kanunda adı geçen diğer tanımlar Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edilir.

İKİNCİ BÖLÜM
İmar Planları ile İlgili Esaslar

Mekânsal planlama kademeleri:

Madde 6 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:29/11/2018-7153/11 md.)

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.

Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez.

Halihazır harita ve imar planları:

Madde 7 – Halihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

a) Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritaları belediyeler veya valiliklerce yaptırılır veya yaptırılır. Bu haritaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshası Bakanlığa, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir.

b) Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlüktedir.

c) Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanmaya açılmasını temin için; belediyeler veya valiliklerce yapılacak (…)[4] imar planlarına veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

Haritaların alınmasına veya imar planlarının tatbikatına memur edilen vazifeliler, vazifelerini yaparlarken 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanununun 7 nci maddesindeki

[4] *14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle, bu bentte yer alan "mevzi" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.*

selahiyeti haizdirler.

Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması:[5]

Madde 8 – Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. **(Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.)** Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. **(Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.)** Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.[6]

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer**. (Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.)** Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve

---

[5] Bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinin dördüncü cümlesi ile ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi, Anayasa Mahkemesi'nin 29/1/2012 tarihli ve E.: 2011/106, K.: 2012/192 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, daha sonra 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 73 üncü maddesiyle yeniden düzenlenmiştir.

[6] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle, bu bentte yer alan "Belediye" ibaresi "Planlar, belediye" şeklinde değiştirilmiştir.

esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.[7]

İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.[8]

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

c) **(Ek: 3/7/2005 - 5403/25 md.) (Değişik:4/7/2019-7181/6 md.)**

Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.

ç) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik:14/2/2020-7221/6 md.)** Bakanlıkça belirlenen tanım ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin, imar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul, esas ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve

---

[7] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 6 ncı maddesiyle, bu paragrafa "kopyası," ibaresinden sonra gelmek üzere "Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere" ibaresi eklenmiştir.

[8] 10/6/2022 tarihli ve 7410 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle bu paragrafta yer alan "İmar planlarında" ibaresi "Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında" şeklinde değiştirilmiştir.

güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır.

d) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. **(Mülga ikinci cümle: 27/3/2015-6637/23 md.) (…) (Ek cümle: 18/6/2017-7033/29 md.)** Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarında; organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabidir. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur.

e) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

f) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir.

g) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan mekansal planlamaya, harita ve parselasyona, etüt ve projelendirmeye, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlemeye, enerji kimlik belgesi hazırlanmasına ilişkin iş ve işlemler ile yapı malzemelerini; denetlemeye, aykırılıklar hakkında işlem tesis etmeye, aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımı gerçekleştirmeye, ilgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar. Bakanlık denetçilerinin seçimi, eğitimleri, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esasları Bakanlıkça belirlenir.

ğ) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.)** Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye

meclisince karar verilir. **(Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.)** Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.

h) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Köylerde ve kırsal özellik gösteren diğer yerleşmelerde yapıların etüt ve projeleri ilgili idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanabilir. Bakanlıkça; bu Kanun kapsamındaki yerleşmelere ilişkin enerji verimli, iklim duyarlı ve ekolojik özellikli plan ve projeler hazırlanabilir veya hazırlattırılabilir, bu nitelikli yapılar inşa edilebilir veya uzun vadeli kredilendirilmek suretiyle desteklenebilir.

ı) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** Harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.

i) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** İdarelerce onaylanmış; mevcut durumu gösteren halihazır haritalar, parselasyon planları ile teknik ve idari düzenlemeleri içeren bu Kanun kapsamındaki planların değişiklik ve revizyonlarında ilk müellifin görüşü veya izni aranmaz.

j) **(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.)** İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; (…)[9] eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez.

---

[9] Anayasa Mahkemesi'nin 4/12/2014 tarihli ve E:2013/114, K:2014/184 sayılı Kararı ile, bu bentte yer alan "…eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile…" ibaresi iptal edilmiştir.

İmar planlarında Bakanlığın yetkisi:

Madde 9 – Bakanlık gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.[10]

(Ek : 24/11/1994 - 4046/41 md.) Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerin, ilgili kuruluşlardan gerekli görüş, (Belediye)[11] alınarak Çevre İmar bütünlüğünü bozmayacak **(Ek ibare: 3/4/1997 - 4232/4 md.)** imar tadilatları ve mevzi imar planlarının ve buna uygun imar durumlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak suretiyle yürürlüğe girer ve ilgili Belediyeler bu arsa ve arazilerin imar fonksiyonlarını 5 yıl değiştiremezler. **(Ek ibare : 3/4/1997 - 4232/4 md.)** ilgili belediyeler görüşlerini onbeş gün içinde bildirir.

Bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar.

Bakanlık birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

(Ek fıkra : 20/6/1987 - 3394/7 md.; İptal : Ana.Mah. 26/9/1991 tarih ve E. 1990/38, K. 1991/32 sayılı Kararı ile.)

Kesinleşen planlar ilgili belediyelere ve valiliklere tebliğ edilir. Bu planların uygulanması mecburidir.

Re'sen yapılan planlardaki değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

(Ek fıkra: 3/7/2005 - 5398/19 md.) 4046 sayılı Kanun kapsamında gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar yöntemine göre özelleştirme işlemleri yapılan hizmet özelleştirilmesi niteliğindeki yatırımların yapılacağı yerlerde hazırlanan veya hazırlattırılan plânları, Özelleştirme İdaresince değerlendirilmek ve sözleşmeye uygunluğu konusundaki görüşü de alınmak kaydı ile (…)[12] re'sen onaylamaya Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkili olup, her türlü ruhsatı ilgili belediye en geç iki ay içinde verir.

---

[10] 9/7/2008 tarihli ve 5784 sayılı Kanunun 24 üncü maddesiyle; bu fıkrada yer alan "ile ilgili" ibaresi "ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin" şeklinde değiştirilmiştir.

[11] Parantez içi hüküm; 3/4/1997 tarih ve 4232 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi ile metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

[12] Bu fıkrada yer alan "... imar mevzuatındaki kısıtlamalara tâbi olmaksızın..." ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 5/1/2006 tarihli ve E. :2005/98, K. :2006/3 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

İmar programları, kamulaştırma ve kısıtlılık hali:

Madde 10 – Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Kamuya ait gayrimenkuller:

Madde 11 – İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekat ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.[13]

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

(Değişik : 25/2/1998 - 4342/35 md.) Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/14 md.) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz.

---

[13] *14/4/2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "yol," ibaresinden sonra gelmek üzere "su yolu," ibaresi eklenmiştir.*

Cephe hattı:

Madde 12 – İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10 uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18 inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

Madde 13 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:4/7/2019-7181/7 md.)

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılıncaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

İrtifak hakları:

Madde 14 – Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları[14]

İfraz ve tevhid:

Madde 15 – (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Tescil ve şüyuun izalesi:

Madde 16 – Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

---

[14] 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle bu bölüm başlığı "İfraz ve Tevhid İşleri" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar:

Madde 17 – Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Parselasyon planlarının hazırlanması:[15]

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.[16][17]

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi

---

[15] *4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle bu madde başlığı "Arazi ve arsa düzenlemesi:" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

[16] *3/12/2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle bu fıkrada geçen "otuzbeşini" ibaresi "kırkını" şeklinde değiştirilmiştir.*

[17] *4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle bu fıkraya "saha," ibaresinden sonra gelmek üzere "düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve" ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan "kırkını" ibaresi "kırk beşini" şeklinde değiştirilmiştir.*

tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyonalanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkrada belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.[18]

(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve

[18] *18/7/2021 tarihli ve 7333 sayılı Kanunun 10 uncu maddesiyle, bu fıkranın ikinci cümlesine "önceki değerinden az olmaması kaydıyla," ibaresinden sonra gelmek üzere "daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle" ibaresi eklenmiştir.*

Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerleme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/7 md.) Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili:

Madde 19 – İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu

daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar

Yapı:

Madde 20 – Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.

Yapı ruhsatiyesi:

Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Ruhsat alma şartları:

Madde 22 – Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (....)[20] bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

---

[19] Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile bu fikrada yer alan "...veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarından..." ibaresi iptal edilmiştir.

[20] Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile bu fikrada yer alan ".... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik ..." ibaresi iptal edilmiştir.

Belediyeler veya valiliklerce (....)[21] ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Geliştirme alanlarında yapı ruhsatı:

Madde 23 – İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptıranlara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça, kendilerine yapı ruhsatı verilmez.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmali mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

---

[21] Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile bu fikrada yer alan "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarınca..." ibaresi iptal edilmiştir.

Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehirsel teknik ve sosyal altyapının tevsii ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehirsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

İmar planlarında meskün saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaite göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır.

Yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarının kuruluşu, yetki alanları ve sorumlulukları:

Madde 24 – (İptal: Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarihli ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile.)

Yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarının sınıflandırılması:

Madde 25 – (İptal: Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarihli ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat:

Madde 26 – Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir. **(Ek cümleler:29/11/2018-7153/13 md.)** Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir.

(Üçüncü fıkra iptal: Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarihli ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar[22]

Madde 27 –(Değişik: 12/7/2013-6495/73 md.)

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirimi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. **(Ek cümle:14/2/2020-7221/8 md.)** Bu fıkrada belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.[23]

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/10 md.) Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/8 md.) Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.

(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.

---

[22] Bu madde başlığı "Ruhsata tabi olmayan yapılar ve uyacakları esaslar" iken 8/8/2011 tarihli ve 648 sayılı KHK'nın 22 nci maddesiyle "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" şeklinde değiştirilmiş olup, daha sonra da bu madde başlığı 12/7/2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunun 73 üncü maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

[23] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle, bu fıkranın ikinci cümlesinde yer alan "projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması" ibaresi "projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirimi" şeklinde değiştirilmiştir.

Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

Çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (…)[24] özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.[24]

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/8 md.) Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırlarının tespitinde ve bu alanlarda ruhsata tabi olmadan yapılabilecek yapılara ilişkin ilgili kurum veya kuruluşlarca yapılan etüt, proje, proje uygunluk görüşü için resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar:[25]

Madde 28 – (Değişik: 9/12/2009-5940/1 md.)

Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur.

Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır. **(Ek cümle:14/2/2020-7221/9 md.)** İleri tasarım yöntemleri ve teknolojileri gerektiren özellik arz eden binaların projeleri, bu alanda Bakanlık

---

[24] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "İl çevre düzeni" ibaresi "Çevre düzeni" şeklinde değiştirilmiş ve cümlede yer alan "köy yerleşik alan sınırları ve" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

[25] Bu madde başlığı "Fenni mesuller ve mesuliyetleri ile müteahhit sicilleri:" iken, 9/12/2009 tarihli ve 5940 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

tarafından çıkarılan yönetmelik çerçevesinde yeterli uzmanlığı haiz mühendislerin gözetiminde yapılır. Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Bildirim üzerine, en geç üç iş günü içinde 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Fenni mesulün istifası veya ölümü halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmez. Fenni mesulün istifası halinde, istifa tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam eder. Yeni atanan fenni mesul, daha önce yapılan işlerin denetlenmesinden ve eksiklik ve hata var ise giderilmesini sağlamaktan ve bildirimde bulunmaktan da sorumludur. Tespit edilen bu eksiklik ve hatalar giderilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

Fenni mesuller, Bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelikte belirlenen sınıf, özellik ve büyüklüğe sahip bulunan yapıların denetimi faaliyetine yardımcı olmak üzere, 38 inci maddeye göre uygun nitelikte ve sayıda fen adamı istihdam etmek mecburiyetindedir.

Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermek ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. Yapıya ilişkin bilgiler, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirilir.

Fenni mesuller, mesuliyet üstlendikleri yapı ile alakalı olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı yapamaz. Yapı sahibi, yapısının fenni mesuliyetini üstlenemez.

27 nci madde kapsamındaki yapılar ile entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarına ait 22 nci maddede yer alan etüt ve projeler, il özel idarelerince veya Bakanlığın taşra teşkilatınca hazırlanabilir. Bu tarım ve hayvancılık yapılarına dair fenni mesuliyet, il özel idaresinin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini sürdüremez, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz.

Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden uygun sınıfta yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya sınıflandırma yapılarak daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.[26]

Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.

Yapı sahibi, ruhsat süresi dolmamış olan bir yapının etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise bütün sorumluluk, ilgisine göre etüt ve proje müelliflerine, yapı müteahhidine, şantiye şefine ve ilgili fenni mesullere aittir.

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...)[27] bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

---

[26] 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle bu fıkraya "yetkilendirilmiş idareden" ibaresinden sonra gelmek üzere "uygun sınıfta" ibaresi ve "geçici veya" ibaresinden sonra gelmek üzere "sınıflandırma yapılarak" ibaresi eklenmiştir.

[27] Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile bu fıkrada yer alan "... veya yeminli serbest mimarlık veya mühendislik ..." ibaresi iptal edilmiştir.

Belediyeler, valilikler (...)[28] mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...)[28]

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar:

Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar:

Madde 32 – Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...)[29] tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. **(Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.)** Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılamaz.[30]

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. **(Değişik cümle:14/2/2020-7221/10 md.)** Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

---

[28] , Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile bu fıkrada yer alan "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları ..." ibaresi ile bu fıkranın sonunda bulunan "... Ancak müracaat yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosuna yapılmış ise bu hüküm uygulanmaz. Yeminli büro, müracaatı bu süre içerisinde müsbet veya menfi mutlaka sonuçlandırmak zorundadır ..." biçimindeki son iki cümle iptal edilmiştir.

[29] Anayasa Mahkemesinin (1) nolu dipnotda yazılı Kararı ile bu fıkrada yer alan "... veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosunca .." ibaresi iptal edilmiştir.

[30] 29/11/2018 tarihli ve 7153 sayılı Kanunun 15 inci maddesiyle bu fıkraya "ruhsat ve eklerine" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına" ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan "ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. **(Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.)** Yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde yapı sahibi tarafından yapının ruhsata uygun hale getirilmediğinin veya ruhsat alınmadığının ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım maliyetleri %100 fazlası ile ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 5779 sayılı Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

(Ek fıkra:29/11/2018-7153/15 md.) İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır.

Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar:

Madde 33 – İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması, yapı izni verilmezden önce belediye encümeni veya il idare kurulu kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Birinci fıkrada sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu parsele yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerlerde dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yönetmelikte gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul olunur.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

İnşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirler ve mükellefiyetler:

Madde 34 – İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukardaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.

Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.

Bina ön cephe hattı ile yol arası ve tabii zeminin kazılması:

Madde 35 – Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

Kapıcı daireleri ve sığınaklar:

Madde 36 – Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.

Kapıcı daireleri anabina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçevan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.

Otoparklar:

Madde 37 – İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/11 md.) Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM
Çeşitli Hükümler

Halihazır haritaların, imar planlarının ve yapı projelerinin hazırlanması ve uygulanması:

Madde 38 – Halihazır harita ve imar planlarının hazırlanması ve bunların uygulanmasının fenni mesuliyetini; uzmanlık, çalışma konuları ve ilgili kanunlarına göre, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları deruhte ederler.

(Değişik : 26/4/1989 - 3542/2 md.) Yapıların, mimari, statik ve hertürlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlarına göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları deruhte ederler.

Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar:

Madde 39 – (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.) Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması hâlinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.) Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.

Kamunun selameti için alınması gereken tedbirler:

Madde 40 – Arsalarda, evlerde ve sair yerlerde umumun sağlık ve selametini ihlal eden, şehircilik, estetik veya trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintilerin, gürültü ve duman tevlideden tesislerin hususi mecra, lağım, çukur, kuyu; mağara ve benzerlerinin mahzurlarının giderilmesi ve bunların zuhuruna meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir.

Tebliğde belirtilen müddet içinde tebliğe riayet edilmediği takdirde belediye veya valilikçe mahzur giderilir; masrafı % 20 fazlasiyle arsa sahibinden alınır veya mahzur tevlit edenlerin faaliyeti durdurulur.

Arsaların yola bakan yüzleri:

Madde 41 – Belediyeler veya valiliklerce belirli yollar üzerinde mahzurlu bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen tarzda kapatılmasına karar vermeye selahiyetlidir. Bu takdirde gayrimenkulün sahipleri, belediye veya valilikçe verilen müddet içinde bu yerleri kapatmaya mecburdurlar. Bu mükellefiyete uyulmaması halinde belediye veya valilikçe gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden tahsil edilir.

İdari müeyyideler:[31]

Madde 42 – (Değişik: 9/12/2009-5940/2 md.)

Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

(Değişik cümle:14/2/2020-7221/11 md.) Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27 nci madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

---

[31] *Bu madde başlığı "Ceza hükümleri:" iken, 9/12/2009 tarihli ve 5940 sayılı Kanunun 2 nci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;

1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,

2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,

3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,

4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası,

idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır. **(Ek cümle:14/2/2020-7221/11 md.)** **(Mülga cümle:25/3/2020-7226/39 md.)** (...)

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı;

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın % 30'u,

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumî Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 60'ı,

4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın % 100'ü,

5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,

6) Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise cezanın % 80'i,

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,

10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaî faaliyete konu ise cezanın % 100'ü,

11) İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın % 10'u,

12) İnşaî faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.

ç) **(Ek:25/3/2020-7226/39 md.)** Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgilisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez.[32]

18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.[33]

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

27 nci maddeye göre (…)[34] belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri (…)[34] (…)[34] fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen valilik onayı alınmadan ve muhtarlığa bildirim yapılmadan konut ve zatî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine bin Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, bin Türk Lirasından az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarı uygulanır.[34]

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

---

[32] 10/6/2022 tarihli ve 7410 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle bu bendin birinci cümlesine "yukarıdaki bentlere göre" ibaresinden sonra gelmek üzere "aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine" ibaresi eklenmiştir.

[33] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle, bu fıkraya "müelliflerine" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve gözetmenlerine" ibaresi eklenmiştir.

[34] 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "il özel idaresince" ibareleri ve "incelenerek" ibaresi madde metninden çıkarılmış, "yerleşme alanı" ibaresi "yerleşik alanı ve civarı" şeklinde, "muhtarlık izni olmaksızın" ibaresi "valilik onayı alınmadan ve muhtarlığa bildirim yapılmadan" şeklinde, ikinci cümlesinde yer alan "ceza miktarının beşte biri olarak" ibaresi "ceza miktarı" şeklinde ve fıkrada yer alan "üçyüz" ibareleri "bin" şeklinde değiştirilmiştir.

Yapının bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez.

Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi bulundukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,

b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl,

süreyle Bakanlıkça iptal edilir. Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Bakanlıkça iptal edilir ve bunlara sorumluluklarını yerine getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir.

Yürürlükten kaldırılan hükümler:

Madde 43 – a) 9/7/1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunu ve 1605 sayılı Kanun ile ek ve değişiklikleri,

b) 11 Ocak 1963 tarih ve 141 sayılı Bursa Merkez İlçesindeki Gedik ve Zeminlerin Tasfiyesine Dair Kanun,

c) 28/5/1928 tarih ve 1351 sayılı Kanun (menkul ve gayrimenkulleri, varsa iştirakleri, bütçesi, gelirler ve personelin özlük hakları ile birlikte Ankara Büyük Şehir Belediye Başkanlığına bağlanır.)

d) 3/6/1937 tarih ve 3196 sayılı Kanun,

e) 18/1/1966 tarih ve 710 sayılı Kanun,

İle diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Yönetmelik:

Madde 44 – I - a) Enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müştemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı,

b) İmar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar,

c) Arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanma şekil ve şartları,

d) Ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar,

e) **(Değişik: 9/12/2009-5940/3 md.)** Her türlü inşaat ve tesisat dahil yapım işlerine dair yapı müteahhitlerinin yetki belgelendirilmesi işlemlerine; yapı müteahhitlerinin iş gruplarına, ihtisaslaşmalarına ve yüklenilecek işin büyüklüğüne göre sınıflandırılmasına ve bunların sahip olmaları gereken asgari eğitim, iş tecrübesi, teknik donanımı ve kapasitesi, mali durumu, idari yapısı ve personel şartları ile niteliklerine; yapı müteahhitlerinin faaliyetlerinin denetlenmesine, kayıtlarının tutulmasına ve değerlendirilmesine; mimar ve mühendis unvanlı şantiye şefi çalıştırılması mecburi ve yapı müteahhidi olmaksızın da yapılması mümkün olan yapılara; şantiye şeflerine, yapım ve denetim işlerinde istihdam edilecek fen adamlarına ve yetki belgeli ustalara ilişkin usul ve esaslar ile diğer hususlar, Milli Eğitim Bakanlığı, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Mesleki Yeterlilik Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Konfederasyonu, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşleri alınarak,

f) İmar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar,

g) İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri,

h) **(İptal : Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)**

i) Yerleşme alanlarıyla ilgili genel esaslar,

j) Halihazır harita alımı ve imar planlarının yapımını yükümlenecek müellif ve müellif kuruluşların ehliyet durumlarının yeniden düzenlenmesine ait esaslar,

Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

II - **(Değişik : 26/4/1989 - 3542/3 md.)** 38 inci maddede sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları, ilgili Bakanlıklar ile Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği (T.M.M.O.B.) ve Yüksek Öğrenim Kurumunun görüşleri alınarak Bakanlık ve Milli Eğitim Bakanlığınca birlikte çıkarılacak yönetmelik ile tespit edilir.

III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir.

Mücavir alan:

Madde 45 – Mücavir alan sınırları belediye meclisi ve il idare kurulu kararına dayanarak vilayetlerce Bakanlığa gönderilir. Bakanlık bunları inceleyerek aynen veya değiştirerek tasdik etmeye veya değiştirilmek üzere iadeye yetkilidir

Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca, bu alanlar köyleri de ihtiva edebilir. Mücavir alandan çıkarılma da aynı usule tabidir. Bakanlık gerekli

gördüğü hallerde mücavir alana alma ve çıkarma hususunda resen karar verebilir.

ALTINCI BÖLÜM
2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler

Madde 46 – Bu Kanunla 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 6 ncı maddesine göre kurulan organlar kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilen çerçeve dahilinde İstanbul Büyük Şehir ve ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yürütülür.

Şöyle ki : 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2 nci maddesinde belirlenen ve 22/7/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen "Boğaziçi Sahil Şeridi" ve "Öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığınca, "gerigörünüm" ve "etkilenme" bölgelerindeki uygulamalar da ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılır.

Madde 47 – 48 – (Bu maddeler 18/11/1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin "f" ve "g" bentleri ile 10 uncu maddesinin değiştirilmesi ile ilgili olup mezkür kanundaki yerlerine işlenmişlerdir.)

Ek Madde 1 – (Ek : 30/5/1997 - KHK - 572/1 md.)[35]

Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınması için, imar planları ile kentsel,sosyal,teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulması zorunludur.

Ek Madde 2 – (Ek:31/7/1998-4380/1 md.; Değişik: 15/7/2003-4928/9 md.)

İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu ibadet yerleri ayrılır.

İl, ilçe ve kasabalarda mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla ibadethane yapılabilir.

İbadet yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

Ek Madde 3 – (Ek: 3/7/2005 - 5398/12 md.; Değişik: 24/7/2008-5793/15 md.)

Özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak ve/veya kullanım hakkı alınmış arsa ve araziler ile özel kanunları uyarınca özelleştirilmek üzere özelleştirme programına alınan arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu veya 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan yerler dahil olmak üzere genel ve özel kanun hükümleri kapsamında yer alan tüm alanlarda imar planlarını yapmaya ve onaylamaya yetkili olan kurum veya kuruluşlardan görüş alınarak çevre imar bütünlüğünü bozmayacak her tür ve ölçekte plan, imar planı ile değişiklik ve revizyonları müellifi şehir plancısı olmak üzere Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılarak veya yaptırılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanmak ve Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle kesinleşir (…)[36]

---

[35] 25/4/2013 tarihli ve 6462 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle, bu maddede yer alan "özürlüler" ibaresi "engelliler" şeklinde değiştirilmiştir.

[36] Anayasa Mahkemesi'nin 9/6/2011 tarihli ve E.: 2008/87, K.: 2011/95 sayılı Kararı ile bu maddenin birinci cümlesinde yer alan "... ve bu Kanunun 8 inci maddesinde yer alan ilan ve askıya dair

yürürlüğe girer. İlgili kuruluşlar bu madde kapsamında yapılan planları devir tarihinden itibaren beş yıl süreyle değiştiremezler. Bu süre içerisinde imar planlarına ilişkin olarak, verilecek mahkeme kararlarının gereklerinin yerine getirilmesini teminen yapılacak imar planı değişikliğine ilişkin iş ve işlemler Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca bu maddede belirtilen usul ve esaslara göre gerçekleştirilir. İlgili kuruluşlar görüşlerini onbeş gün içinde bildirirler. Bu madde kapsamında yapılan her ölçekteki plan ve imar planlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17 nci maddesinin (a) bendinin ikinci ve sekizinci paragrafındaki hükümler uygulanmaz. Özelleştirme sürecinde ihtiyaç duyulması halinde, bu planlara göre yapılacak imar uygulamasına ilişkin parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu parselasyon planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca onaylanır (…)[36] Bu planlara göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kurum ve kuruluşlarca verilir.

Ek Madde 4 – (İptal: Anayasa Mahkemesi'nin 4/12/2014 tarihli ve E.:2013/114, K.: 2014/184 sayılı Kararı ile.)

Ek Madde 5 – (Ek: 16/5/2012-6306/14 md.)

3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer.

Ek Madde 6- (Ek:29/11/2018-7153/16 md.)

1/6/2019 tarihinden itibaren, imar uygulaması görmemiş alanlar için hazırlanıp onaylanacak yeni imar planlarında, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve plan bütününde ulaşım amaçlı bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonları bulunması zorunludur. Topoğrafya ve arazi eğimi nedeni ile bisiklet yolu yapılamayan yerlerde ise yaya yolları düzenlenir.

Ek Madde 7 – (Ek:4/7/2019-7181/13 md.)

Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilemediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir.

Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve

---

hükümlerden muaf olarak ...” ibaresi, yedinci cümlesinde yer alan “... ve 19 uncu maddede belirtilen ilan ve askıya dair hükümlerden muaf olarak kesinleşir ve yürürlüğe girer.” ibaresi iptal edilmiştir.

benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüz ölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinenin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temliki gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.[37]

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci

[37] *Anayasa Mahkemesinin 18/5/2023 Tarihli ve E: 2020/42, K: 2023/99 Sayılı Kararı ile bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "…artan değerinin tamamı…" ibaresi iptal edilmiştir. Kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra (4/7/2024) yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.*

maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Elektronik haberleşme altyapılarında yapı ruhsatı alınması

Ek Madde 9 – (Ek:11/11/2020-7256/26 md.)

Dördüncü fıkradaki kule ve direkler hariç, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde yapılacak olan 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu kapsamında elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus on beş metreden yüksek kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, alan fonksiyonu tahdidi olmaksızın ve herhangi bir bedel, ücret ve harç alınmaksızın gösterilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilen kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu

altyapı unsurları için ruhsat alınır. Ruhsat başvurularında yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Ruhsat başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilmeyen ve yüksekliği on beş metreden fazla olmayan elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

(İptal dördüncü fıkra:Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı ile)

İkinci fıkra uyarınca yapılan ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi başvurularında 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı alınır. Üçüncü ve dördüncü fıkralar uyarınca yapılan izin başvurularında ruhsat harcı ve yapı kullanma izin harcı tutarı toplamı kadar izin belgesi bedeli alınır. Bu madde kapsamında, ruhsat harcı, yapı kullanma izni harcı ve izin bedeline esas olan haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direklerin alanı [taban alanı*(yükseklik/5)] şeklinde hesaplanır. Bunlar dışında herhangi bir harç, ücret ve bedel alınamaz.

Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir. Ancak ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

Elektronik haberleşme istasyonları için kamu kurum veya kuruluşları tarafından yer kullandırılması hâlinde; sözleşme uyarınca tahsil edilecek yıllık yer kullanım bedeli, büyükşehir belediyelerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının yer seçim belgesi için belirlediği ücretin beş katını, diğer yerlerde üç katını geçemez. Bu hükme aykırı yapılan sözleşmeler geçersizdir.

Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus kule, direk, konteyner, kabin, kabinet gibi altyapı unsurlarının imar planlarında gösterilmesi, bunların kurulumu için

yapılacak ruhsat veya izin başvurularında sunulacak projeler, raporlar, bilgi ve belgeler, bunlara mahsus izin belgesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ilişkin usul ve esaslar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça yönetmelikle düzenlenir.

EK MADDE 10- (Ek:16/11/2022-7421/8 md.)

İmar planlarının tanziminde, planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu cemevi yerleri ayrılır.

İl ve ilçelerde mülkî idare amirinin izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla cemevleri yapılabilir.

Cemevi yeri, imar mevzuatına aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez.

YEDİNCİ BÖLÜM
Geçici Hükümler ve Yürürlük, Yürütme

Yapıların amacında kullanılması:

Geçici Madde 1 – Herhangi bir sahada bulunan ve 2981 sayılı Kanunun yürürlüğünden sonra yapılan yapılar bölgesinin teşekkül şartlarına, imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz. Bu gibi yapılar Kanunun yayımı tarihinden itibaren 3 ay içinde inşa ettirenlerce eski şekline getirilir. Aykırılık bu süre sonunda düzeltilmezse Belediye veya valilikçe yapılır veya yaptırılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.

Başka amaçla kullanılan otopark yerleri:

Geçici Madde 2 – Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı kullanma izni alınıp, ruhsat ve eklerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilmiş ve 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen otopark yerlerinden otopark yönetmeliğine göre otopark tahsisi gerekenleri hakkında 37 nci maddenin son fıkrasına göre işlem yapılır.

Önce verilen ruhsat ve izinler:

Geçici Madde 3 – Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

Müşterek giriş

Geçici Madde 4 – Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir.

Örfü belde, paftos:

Geçici Madde 5 – Belediye hudutları ve mücavir sahalar içinde veya dışında bulunan gedik ve zeminler (örfü belde-paftos) tamamen yıkılıp yok olarak (müntafi ve münhedim) varlıklarını kaybedip, kaybetmediklerine bakılmaksızın bu Kanun hükümlerine göre tasfiye olunurlar.

Tasfiyeye tabi tutulan taşınmaz mallardaki zemin hakları bedele çevrilmiştir.

Zemin hakkı bedeli, ait olduğu taşınmaz malın zemine ait son emlak vergi değerinin 1/5'idir. Bu şekilde belirlenecek zemin hakkı bedeli, tapu idaresince gedik sahibinin müracaatı halinde zemin hakkı sahibi adına emaneten milli bir bankaya yatırılır. Müracaat edilmediği takdirde zemin sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilir.

Zemin hakkı bedelinin 1/4'ü peşin, bakiyesi en geç üç yıl içinde yıllık eşit taksitlerle ödenir ve bu bedele bankaca vadesiz mevduat faizi uygulanır. Peşin miktar ve taksitler 40 000 TL. dan az olamaz. Bu işlemlerden sonra tapu sicilinde gerekli terkin ve tashihler resen yapılır.

Bankaya emaneten yatırılan veya ipotekle temin edilen zemin hakkı bedeli üzerindeki iddialar genel hükümlere tabidir.

Geçici Madde 6 – 2981 sayılı Kanuna göre düzenlenmiş ve tasdik edilmiş olan ıslah imar planlarının uygulanmasında, inşaat ruhsatı verilmesine ilişkin şart ve şekilleri tespite, belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dışında valilikler yetkilidir.

Geçici Madde 7 – (Birinci fıkra iptal: Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarihli ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı gaberi içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nisbetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.

Yönetmeliklerin çıkarılma süresi:

Geçici Madde 8 – Bu Kanunun uygulanmasını gösteren yönetmelikler Kanunun yayımından itibaren en geç 6 ay içinde çıkarılır.

Geçici Madde 9 – (Ek : 30/5/1997 - KHK - 572/2 md.)

Bu Kanunun Ek 1 inci maddesinde öngörülen düzenlemelerin yapılmış ve yapılacak altyapı alanlarında ve yapılarda gerçekleştirilmesi için, imar yönetmelikleri ve kamu binaları ile ilgili mevzuatta 1/6/1998 tarihine kadar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerekli değişiklikler yapılır.

Geçici Madde 10 – (Ek : 8/1/2002 – 4736/2 md.)

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde baş vurulması üzerine kullanma izni alınıncaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir.

Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

Geçici Madde 11 – (Ek : 9/7/2008-5784/25 md.)

1/7/2022 tarihine kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 31/12/2021 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.[38]

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür.

Geçici Madde 12 – (Ek: 9/12/2009-5940/4 md.)

Bu Kanunun 44 üncü maddesinin (I) numaralı fıkrasının (e) bendinde öngörülen konulara ilişkin yönetmelik bir yıl içinde yürürlüğe konulur.

Geçici Madde 13 – (Ek: 9/12/2009-5940/4 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girmesinden sonra inşaat, tesisat, elektrik, sıva ve benzeri branşlarda yetki belgesi almak isteyenlerden, hangi branşta iş yaptıklarını belgeleyenlere usta olduklarını gösterir geçici yetki belgesi verilir. Bu belgeler 1/1/2012 tarihinden itibaren sürekli yetki belgesine dönüştürülür.

Geçici Madde 14 – (Ek: 16/5/2012-6306/14 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belediyelerce imar uygulamalarına ilişkin olarak çıkarılmış olan yönetmelikler, ek 5 inci maddedeki esaslar çerçevesinde bu maddenin yayımı tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde hazırlanarak anılan maddedeki usule göre yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle değiştirilir. Aksi takdirde, anılan yönetmelikler bir yıllık sürenin bittiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkar.

---

[38] 1/7/2022 tarihli ve 7417 sayılı Kanunun 39 uncu maddesiyle bu fıkrada yer alan "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar" ibaresi "1/7/2022 tarihine kadar" şeklinde, fıkrada yer alan "12/10/2004" ibaresi "31/12/2021" şeklinde değiştirilmiştir.

Geçici Madde 15 – (Ek: 14/4/2016-6704/10 md.)

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli alan, 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesi uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ve 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca yenileme alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan yapılardan yapı ruhsatiyesi veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılara, dönüşüm ve yenileme uygulamalarına muvafakat verilmesi koşuluyla, geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılır. Bu yapılara geçici olarak elektrik, su ve doğal gaz bağlantısı ve aboneliği yapılması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

Birinci fıkra uyarınca yapılan geçici abonelik süresi beş yılı geçemez. Ancak dönüşüm ve yenileme uygulamalarının uzaması hâlinde, beş yılı geçmemek üzere uygulama süresince geçici abonelik uygulaması devam eder.

Bu madde hükümleri 1/11/2015 tarihinden önce yapılmış yapılara ilişkin olarak uygulanır.

Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)[39]

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak

---

[39] *Bu maddede yer alan ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlar için 18/5/2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete'ye bakınız.*

geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun **(İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile)** (…) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.[40]

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. **(Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.)** Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. **(Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.)** Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.[41][42]

---

[40] 27/12/2018 tarihli ve 7159 sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle bu fıkraya "bu Kanun" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve 2960 sayılı Kanun" ibaresi eklenmiştir.

[41] 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun 14 üncü maddesiyle bu fıkranın ikinci cümlesine "akdi haleflerinin" ibaresinden sonra gelmek üzere "31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma" ibaresi eklenmiş, dördüncü cümlesinde yer alan "beşinci fıkrası" ibaresi "beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası" şeklinde değiştirilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

Geçici Madde 17- (Ek:29/11/2018-7153/17 md.)

Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürülür. Bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamaz, yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Geçici Madde 18- (Ek:29/11/2018-7153/17 md.)

Antalya ili Aksu ilçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan ve 9/4/2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu kararlarıyla kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alanlarda, tescilli olan mevcut parseller esas alınarak tapu kaydının evveliyatından gelen imar uygulamalarındaki hatalar dikkate alınmadan imar uygulaması yapılır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında hazırlanan her ölçekteki imar ve parselasyon planları Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılır, yaptırılır ve onanır. Parselasyon planlarının askı ilanları, yazılı tebliğ hükmündedir. İmar ve parselasyon planları onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki parselasyon planlarında gerekli görülmesi halinde imar uygulaması sonucu oluşmuş olan parsellerden, yüzde beşi aşmamak

---

[42] 8/4/2022 tarihli ve 7394 sayılı Kanunun 13 üncü maddesiyle bu fıkranın ikinci cümlesinde yer alan "31/12/2019" ibaresi "31/12/2022" şeklinde değiştirilmiş ve fıkranın mevcut üçüncü cümlesinde yer alan "Bu durumda elde edilen gelirler" ibaresi "Kalanı ise" şeklinde değiştirilmiştir.

kaydıyla eşit oranda ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

Birinci fıkrada belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında;

a) Tescilli parsellerin, tapu sicilinde tescil edilen alanı ile hesap edilen alanı arasındaki farkın tecviz sınırını aşması durumunda tapuda kayıtlı yüz ölçümü esastır.

b) Uygulama alanı içinde ve sınırında mükerrer tescil edilen parsellerin her ikisinin de uygulama sınırları içerisinde kalan alanların imar uygulamasına dâhil edilmesi esastır.

c) Daha önce yapılan imar uygulamaları sırasında hisseli hale getirilen ve farklı yerlere tahsis edilen müstakil veya hisseli parselleri, arsa paylarının sahipleri adlarına taksim yapılmak suretiyle müstakilen ve resen tescil ettirmeye Antalya Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

ç) Tapu sicillerinde tescile esas belgesine aykırılığı tespit edilmiş hisse hataları, doğru hisse uygulamaya alınarak resen düzeltilir.

d) Hazine mülkiyetine tahsis edilmesi gereken parsellerde ve bu parsellerin oluşturuldukları alanlarda bulunan mevcut parsellerin başka bir alana taşınması işlemlerinde, "imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanması" ilkesine uygunluğu aranmaz.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, imar ve parselasyon planlarının kesinleşmesinden sonra gerekli görülmesi halinde Antalya Büyükşehir Belediyesi, ilgili mevzuattan doğan yetkilerinin bir kısmını veya tamamını Aksu Belediyesi ve diğer kamu idarelerine devredebilir.

Bu maddede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 19 – (Ek:4/7/2019-7181/15 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili idare veya yetkili kurumca onaylanmış ancak tescil işlemi tamamlanmamış parselasyon planlarında hesaplanmış olan düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesintilerine göre yürütülen iş ve işlemlere, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl süreyle devam edilir.

Geçici Madde 20 – (Ek:14/2/2020-7221/13 md.)

Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.

Geçici Madde 21 – (Ek:14/2/2020-7221/14 md.)

Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13

üncü maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verilir. Güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme yapılamaz. Güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır.

Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim kuruluşlarından bu madde kapsamındaki denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, 4708 sayılı Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddesinde yer alan idari ve cezai müeyyideler uygulanır.

Bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz.

Geçici Madde 22 – (Ek:14/2/2020-7221/15 md.)

32 nci maddenin beşinci fıkrasının ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci cümleleri, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili idaresi tarafından yıkım kararı alınmış yapılar hakkında uygulanmaz.

Geçici Madde 23- (Ek:25/3/2020-7226/40 md.)

14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla değiştirilen 42 nci maddenin ikinci fıkrası hükümlerine dayanılarak uygulanan idari para cezaları, bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen 42 nci maddenin ikinci fıkrasındaki usul uyarınca hesaplanan tutarlarda tahsil edilir.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 7221 sayılı Kanunla değiştirilen 42 nci maddenin ikinci fıkrası uyarınca verilen idari para cezalarına ilişkin yapılan ödemelerden, bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen 42 nci maddenin ikinci fıkrasındaki usul uyarınca hesaplanan tutarlardan fazla tahsil edilmiş olanları, 1/6/2020 tarihine kadar ilgilisi tarafından talep edilmesi halinde, talep tarihinden itibaren bir ay içinde iade edilir.

Geçici Madde 24 – (Ek:11/11/2020-7256/27 md.)

Ek 9 uncu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olup aynı maddenin birinci fıkrası kapsamına giren kule ve direkler bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren işletmecilerin bir yıl içinde başvurusu üzerine üç yıl içinde 1/1000 ölçekli uygulama

imar planlarına, alan fonksiyonu tahdidi olmaksızın ve herhangi bir bedel, ücret ve harç alınmaksızın işlenir. Başvuru yapılmaması hâlinde 32 nci ve 42 nci maddeler uyarınca işlem yapılır.

Ek 9 uncu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş bulunan elektronik haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için elektronik haberleşme istasyonunu ilk kuran işletmeci tarafından bir yıl içinde müracaat dilekçesi ibraz edilmek ve üç yıl içinde gerekli belgeler tamamlanmak şartıyla statik bakımından uygun olduğuna dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından düzenlenen güvenlik sertifikasının veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ve söz konusu kule ve direklerin statik/betonarme fennî mesuliyetinin üstlenilmesi kaydıyla başkaca herhangi bir belge aranmaksızın ve ek 9 uncu maddenin beşinci fıkrasında yer alan yöntem ile hesaplanan bedelin ödenmesi şartıyla belirtilen haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için (…)[43] ruhsat verilmiş sayılır. Bu ücret dışında herhangi bir harç, ücret veya bedel alınmaz.

(İptal birinci cümle:Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı ile) Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından verilen güvenlik sertifikası veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ile bu tarihler arasında kurulum yapıldığı tevsik edilir ve başkaca herhangi bir belge aranmaz.

Ek 9 uncu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus kule ve direkler için 32 nci ve 42 nci maddeler uyarınca alınmış (…)[44] idari para cezaları tahsil edilmez. Ancak ödenmiş olan idari para cezaları iade edilmez.

Geçici Madde 25- (Ek:10/6/2022-7410/10 md.)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birden fazla yapı için ruhsat alınarak inşaata başlanmış ve kat irtifakı kurulmuş ancak bir kısmı tamamlanmadan süre nedeni ile ilk ruhsatı hükümsüz hale gelmiş olan parsellerdeki eksik kalan yapılar için; ruhsat eki onaylı statik projesinde deprem güvenliği bakımından yapılması zorunlu olan değişiklikler hariç, yapı projelerinde herhangi bir değişiklik olmaksızın yapılacak yeniden ruhsat başvurularında, ruhsat başvurusunda bulunulan ilgili yapı maliklerinin tamamının muvafakati aranır.

Yürürlük:

Madde 49 – Bu Kanunun 43/b, c, d, e; 46; 47 ve 48 inci maddeleri ile geçici 7 nci

---

[43] Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı ile bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "…izin veya…" ibaresi iptal edilmiştir.

[44] Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı ile bu fıkranın birinci cümlesinde yer alan "…tüm idari yaptırım kararları iptal edilmiş sayılır ve yıkım kararları uygulanmaz,…" ibaresi iptal edilmiştir.

maddesi yayımı tarihinde; diğer maddeleri yayımını takiben 6 ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme:
Madde 50 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

(Ek kroki ile sınır ve koordinat listesi:11/5/2018-7143/16 md.)
(Değişik:27/12/2018-7159/4 md.) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile)

3194 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN VEYA ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARININ YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHLERİNİ GÖSTERİR LİSTE

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	3194 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
3394	9	30/6/1987
3542	5, 38, 44	4/5/1989
4046	9	27/11/1994
4232	9	8/4/1997
KHK/572	Ek Madde 1, Geçici Madde 9	6/6/1997
4342	11	28/2/1998
4380	Ek Madde 2	2/8/1998
4736	2	19/1/2002
4928	Ek Madde 2	19/7/2003
5006	18	17/12/2003
5403	8	19/7/2005
5398	9, Ek Madde 3	21/7/2005
5784	9 ve Geçici Madde 11	26/7/2008
5793	11 ve Ek Madde 3	6/8/2008
5940	28, 42, 44, Geçici Madde 12, 13	17/12/2009
	28 inci maddesinin sekizinci fıkrasının son cümlesinde yer alan "inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz" hükmü ile dokuzuncu fıkrasının müteahhitlere yetki belgesi verilmesine ilişkin hükümleri	1/1/2012
6637	8	7/4/2015
Anayasa Mahkemesi'nin 4/12/2014 tarihli ve E.: 2013/114, K.: 2014/184 sayılı Kararı	8, Ek Madde 4	16/7/2015
6704	5,11, 18, Geçici Madde 15	26/4/2016
KHK/678	4	22/11/2016

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	3194 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
7033	8	1/7/2017
7071	4	8/3/2018
7139	18	28/4/2018
7143	Geçici Madde 16	18/5/2018
KHK/700	8	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7153	5, 6, 8, 26, 28, 32, Ek Madde 6, Geçici Madde 17, Geçici Madde 18	10/12/2018
7159	Geçici Madde 16, Ekli kroki ile liste	28/12/2018
7181	8, 13, 15, 18, 27, 37, 39, Ek Madde 7, Geçici Madde 16, Geçici Madde 19	10/7/2019
7221	7, 8, 18, 27, 28, 32, 42, Ek Madde 8, Geçici Madde 20, Geçici Madde 21, Geçici Madde 22	Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin sonuna eklenen paragrafın birinci cümlesi hükümleri 1/7/2020 tarihinde, diğer hükümleri yayımı tarihinde (20/2/2020)
7226	42, Geçici Madde 23	26/3/2020
7256	Ek Madde 9, Geçici Madde 24	17/11/2020
Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı	Geçici Madde 16, Kroki İle Sınır Ve Koordinat Listesi	15/12/2020
7333	18	28/7/2021

Değiştiren Kanunun/ KHK'nin veya İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	3194 Sayılı Kanunun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
7394	Geçici Madde 16	15/4/2022
7410	8, 42, Geçici Madde 25	15/6/2022
7417	Geçici Madde 11	5/7/2022
7421	Ek Madde 10	26/11/2022
Anayasa Mahkemesinin 1/6/2023 tarihli ve E.:2021/5; K.:2023/109 sayılı Kararı	Ek Madde 9, Geçici Madde 24	18/10/2023

EK-4 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç
MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam
MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

Dayanak
MADDE 3 – (Değişik:RG-01/3/2019-30701)
(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde **(Değişik ibare:RG-18/8/2022-31927)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6 ncı kısım 3 üncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar
MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;
a) Aplikasyon krokisi: Kadastro **(Değişik ibare:RG-11/3/2020-31065)** faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,
b) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,
c) Arkat: Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü geçitleri,
ç) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları,
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.),
e) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)[2]** Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri,
f) Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde siluetin yer aldığı projeleri,
g) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,
ğ) Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
1) Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün

içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.),

2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı,

3) Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alanı,

h) Bakanlık: **(Değişik ibare:RG-18/8/2022-31927)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

ı) 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 alanları,

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

j) Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı,

k) Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,

l) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,

m) Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,

n) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

o) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

ö) Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,

p) Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin siluetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeleri,

r) Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.),

s) Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını,

ş) Çok katlı bağımsız bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,

t) Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu,

u) Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

ü) Eğitim tesisleri alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

v) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,

1) 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 alanı,

2) 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 alanı,

y) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.),

z) Fen adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanları,

aa) Fenni mesul: Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetimini üstlenen, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensuplarını,

bb) Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

cc) Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları,

çç) Geçit: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılamayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını,

dd) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

ee) Güneş kırıcı: Yapının bölümlerine güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekânlara gölge sağlamak amacı ile kat döşemesinin devamı niteliğinde olmayan ve hafif malzeme kullanılarak yapılan, cephe bütünlüğü içinde konumlandırılmış, cepheden bağımsız olmayan, otomatik veya el ile kontrol edilebilen, sabit veya hareketli cephe elemanlarını,

ff) Hava bacası: Bina kitlesi içinde kalan banyo veya yıkanma yeri, tuvalet gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşlukları,

gg) Işıklık: Binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimleri,

ğğ) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları,

hh) İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi,

ıı) İç yükseklik: Taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi,

ii) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini,

jj) İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı,

kk) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

ll) İmar durum belgesi: Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

mm) Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı,

nn) Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,

oo) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,

öö) Kat bahçesi: Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemelerini,

pp) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,

rr) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,

ss) Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,

şş) Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

uu) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

üü) Kırmızı kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),

vv) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,

yy) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,

aaa) Korkuluk: Binaların dışa açık veya açılan bölümlerinde, merdiven, rampa ve galeri boşluklarında, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,

bbb) Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen **(Ek ibare:RG-13/1/2024-32428)** , içerisinde konut bulunan binalar, konaklama amaçlı binalar ve yurt, hastane gibi yataklı mekanı bulunan binalar hariç olmak üzere, tek bağımsız bölümlü umumi binaların bodrum katlarında yapılması halinde ise sel ve su taşkın riskine karşı tedbirler alınarak derinliği 4 metreye, genişliği 1.5 metreye kadar olabilen ışıklıkları,

ccc) Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,

ççç) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,

ddd) Meydan: Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları,

eee) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları,

fff) Mimari estetik komisyonu: Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu,

ggg) Muvakkat yapı: Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları,

ğğğ) Müdürlük: **(Değişik ibare:RG-18/8/2022-31927)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü,

hhh) Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,

ıii) Normal kat: Bodrum, zemin, tesisat katı ve çatı arası dışında kalan kat veya katları,

iii) Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,

jjj) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

kkk) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.),

lll) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasını,

mmm) Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,

nnn) Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev gören bölümü,

ooo) Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidini,

öööö) Resmi bina: Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,

ppp) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,

rrr) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

sss) Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

şşş) Sicil durum taahhütnamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,

ttt) Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zemin kotunu,

uuu) Son kat: Çatı, çatı terası veya çatı piyesi altında bulunan normal katların en üstte olan katını,

üüü) Sosyal mekânlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekânları,

vvv) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarını,

1) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen kompleksleri,

yyy) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ±0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.),

zzz) Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

aaaa) Şantiye binası: Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapıları,

bbbb) 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 alanı,

cccc) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

çççç) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

dddd) Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütününü,

eeee) Teras çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipini,

ffff) Tesisat bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,

gggg) Tesviye edilmiş zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak veya doldurularak parsel tabi zemininin aldığı son zemin durumunu,

ğğğğ) Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemini,

hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

ıiıi) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,

iiii) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

jjjj) Umumi bina: Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binaları,

kkkk) Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları,

llll) Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,

mmmm) Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

nnnn) Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

oooo) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

öööö) **(Değişik:RG-27/10/2018-30578)** Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,

pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

rrrr) **(Değişik:RG-27/10/2018-30578)** Yapı ruhsatı: Bir parselde, Ek-10'da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

ssss) Yapı tatil tutanağı: Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

şşşş) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

tttt) Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

uuuu) Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,

üüüü) Yerleşme alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,

vvvv) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreaktif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

1) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,

2) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

4) **(Ek:RG-01/3/2019-30701)** Millet bahçeleri: Halkı doğa ile buluşturan, rekreaktif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanları,

yyyy) Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

zzzz) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

aaaaa) Yüksek yapı: Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.),

bbbbb) Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki katı,

ccccc) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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,

ççççç) Zemin ve temel etüt raporu: Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporu,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM
Genel İlkeler

Genel İlkeler

MADDE 5 - *(1) Uygulama imar planı olmayan* ***(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)*** *(...)* **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)** *yapı ruhsatı düzenlenemez.* [5]

(2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.

(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

(4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.

(5) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.

(8) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, **(Ek ibare:RG-31/12/2022-32060)** taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, deprem yalıtımı uygulanması amacıyla Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esaslara göre yalıtım birimlerinin yerleştirildiği ara yüzden oluşan, herhangi bir kullanıma konu edilemeyen, iç yüksekliği hiçbir noktada 1.4 metreyi aşmayan, yapının plan veya yönetmelikle belirlenen yüksekliğini geçmemek kaydı ile teşkil edilen deprem yalıtım katı, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark **(Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060)** alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara; imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre yapı ruhsatı, ilgili kamu kurumlarının geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir.

(10) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez **(Ek ibare:RG-18/8/2022-31927)** trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.

(11) 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 arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz.

(12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsele yapı ruhsatı verilemez.

(13) Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

(15) İlgili idareler; 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 yetkilidir.

(16) Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

(17) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.

(18) İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.

(19) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(20) 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 uyulur.

(21) Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir. Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

(23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.

(24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

(25) Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur.

(26) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak siluetinin 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.

(27) **(Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

(28) **(Ek:RG-28/7/2018-30492)** Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.

(29) **(Ek:RG-27/10/2018-30578)** Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ±0.00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin cephe aldığı en yüksek yol arasındaki kot farkının 3.50 metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkraya aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

(30) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrada belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat **(Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277)** yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.

b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç **(Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277)** 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılamaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz. **(Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277)** Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu **(Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277)** düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esasların 7.5.1 maddesinin (a) bendi kriterlerine uygun kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.

c) Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur. Bu boşluğun dışarı bakan tüm cepheleri, yapıların salınım yapmasına engel olmayacak şekilde hafif malzemeler ile bina boyunca kapatılarak can ve mal güvenliği temin edilir.

(31) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır.

(32) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** Yapıların temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında 18/12/2022 tarihli ve 32047 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kazı Destek Yapıları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur, kazı destek yapısı ve/veya çevre yapılar izlenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 – (1) İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden,

az olamaz.

2) **(Değişik:RG-12/5/2023-32188)** 5 kattan 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

(1) numaralı alt bende göre belirlenen parsel genişliğine ilave her kat için 60 santimetre eklenmek suretiyle bulunan genişlikten az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden,

az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden,

az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,

az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:
1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,
2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden,
az olamaz.
ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.
d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.
e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.
(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.
(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

İfraz ve tevhit

MADDE 7- (1) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapılıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

(5) İmar planı ile kapanan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. Ancak,

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak,

ifraz edilebilir.

(7) Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidi halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında **(Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701)** 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidi halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır.

Parsele ilişkin hükümler

MADDE 8- (1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması ve mülkiyet değişikliği olmaması halinde; yapılaşma için, parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.

(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.

(6) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

MADDE 10- (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

Yoldan kotlandırma

MADDE 11 - (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) **(Ek:RG-28/7/2018-30492)** 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırma

MADDE 12- (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

(3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 13- (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

MADDE 14- (1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun siluetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 15- (1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(4) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünleşik olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(6) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(8) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 16- (1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla % 2 meyil verilerek tesviye edilir.

(3) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğiminde tesviye edilir.

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

Yan bahçelerin tesviyesi

MADDE 17- (1) Arka bahçe tesviye kotunun ±0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(2) Arka bahçe tesviye kotunun ±0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde ±0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 18 - (1) Tabii zemini ±0.00 kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin +2.00 kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(2) Tabii zemin kotu ±0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve (±0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, **(Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare:** *kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları***)** ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, **(Ek ibare:RG-18/8/2022-31927)** parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,

3) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

4) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit **(Mülga ibare:RG-31/12/2022-32060)**,

5) **(Ek:RG-18/8/2022-31927)** 5000 m2 ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde **(Ek ibare:RG-31/12/2022-32060)** , açık alanları dâhil taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda **(Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188) (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2023/5169 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *% 5*)'i **(Ek ibare:RG-31/12/2022-32060)** geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu ile aile sağlığı merkezi, beton veya betonarme temel içermeyen, ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

6) **(Ek:RG-31/12/2022-32060)** 2500 m2 üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda **(Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188) (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2023/5169 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *% 5)*'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak kaydıyla kamuya ait aile sağlığı merkezi,

yapılabilir.

ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, [4]

3) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, [4]

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

5) **(Ek:RG-18/8/2022-31927)** Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

yer alabilir.

d) Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;

1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,

yapılabilir.

e) Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2) **(Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842)** (...) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Sağlık kabini ve muayenehane,

4) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) 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 şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. **(Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842)** (...)

2) Bu alanlarda ayrıca **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

h) Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

ı) İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

(2) **(Ek:RG-11/3/2020-31065)** Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m2'den fazla olmama koşulu aranmaz.

(3) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)** İlgili mevzuatı uyarınca toplanma alanı olarak belirlenmiş olan park, bahçe ve meydanlarda, bu maddede belirtilen yapılaşma koşulları içerisinde kalmak kaydı ile gerekli tuvalet, lavabo ve mescit yapılmasında idareler yetkili ve sorumludur.

Taban alanı

MADDE 20 - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) ve süs havuzu **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ile açık havuzlar,

c) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

i) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** [2]

j) **(Ek:RG-9/10/2021-31623)** Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları,

Katlar alanı

MADDE 21- (1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 - (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m²'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

f) **(Değişik:RG-23/1/2021-31373)** Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

h) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2813, K.:2022/2138 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)**, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m2'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,

k) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

l) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bağımsız bölüm net alanının **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ile açık havuzlar,

m) **(Ek:RG-9/10/2021-31623)** Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran **(Mülga ibare:RG-31/12/2022-32060)** yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları,

katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe mesafeleri

MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

e) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

f) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

g) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği

60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

ğ) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

h) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(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 **(Mülga ibare:RG-31/12/2022-32060)** otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

(3) **(Mülga:RG-31/12/2022-32060)**

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

f) **(Ek:RG-31/12/2022-32060)** Bitişik nizam yapılarda, arka bahçe zemin kotundan en fazla 2 metre yükselmek kaydı ile genişliği 1,5 metreyi geçmeyen, binaya bitişik, zemin veya bodrum katların ortak alanlarından arka bahçeye iniş merdivenleri,

yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m^2'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir. **(Ek cümle:RG-31/12/2022-32060)** Ayrıca 634 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen koşulların sağlanması durumu da idarelerce bu kapsamda değerlendirilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 24- (1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri aynı kullanım kararını ve yapı nizamını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Eksik katlı bina yapılması

MADDE 25- (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 26- (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla,

yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(3) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.

BEŞİNCİ BÖLÜM
Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 27- (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m², en fazla 10.00 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) **(Değişik:RG-01/3/2019-30701)** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler,

asgari ölçülerde yapılır.

Kat yükseklikleri

MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, **(Ek ibare:RG-12/8/2023-32277)** bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, **(Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277)** diğer katlarda 3.60 metre,

d) **(Ek:RG-9/10/2021-31623)** Konut bölgelerinde; geleneksel mimari öğeler barındıran ve taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen binalarda zemin ve normal katlarda 4.50 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. **(Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842)** (...)

(4) 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.

(5) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(6) Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar ve benzeri özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu maddede yer alan hükümlere tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde 2.20 metrenin altında olmamak kaydıyla idaresince tespit ve tayin olunur.

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

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 29- (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m²

1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m²

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

(4) Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.

(5) Birinci fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

(6) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılamaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

(7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

(8) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** [2]

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 30- (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

(3) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

(4) Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

(5) Tabi zeminden kotlandırılan parseller birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabi zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir.

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

(7) Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

(8) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(9) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.

(10) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 standardına uygun yapılmak zorundadır.

(11) Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

(12) Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

En fazla yükseklik	En fazla eğim
15 cm ve daha az	1:12 (% 8)
16-50 cm arası	1:14 (% 7)
51-100 cm arası	1:16 (% 6)
100 cm üzeri	1:20 (% 5)

(13) Rampalarda ve ara sahanlıklarda kesintisiz olarak 0.90 metre yükseklikte 1. düzey ve 0.70 metre yükseklikte 2. düzey, elle tutulduğunda kolay kavranabilecek şekilde 32-45 mm çapında küpeşte bulunmak zorundadır.

Merdivenler

MADDE 31- (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) 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, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği 2a+b= 60 ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(5) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

Işıklıklar ve hava bacaları

MADDE 32 - (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılamaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m²'den,

az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m²'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, kiriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parsele bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 33- (1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

(2) Kaloriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(8) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamaz.

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m^3 hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

Asansörler

MADDE 34- (1) **(Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 $m^{2'}$den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu

fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

(3) Mevcut binalarda yapılacak tadilatlarda, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresi yetkilidir.

(4) **(Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m2'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda **(Değişik ibare:RG-27/12/2019-30991)** veya zemin kat üzerinde 20 den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

(5) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

(6) Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

(7) Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda; bu madde hükümleri de dikkate alınarak, 29/6/2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (2014/33/AB) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

(8) **(Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.

(9) Asansörlere bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz erişim sağlanması zorunludur.

(10) Asansörler, erişilebilirlik standartlarına uygun gerekli donanımlara sahip olmak zorundadır.

(11) Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçüleri ilgili idaresince artırılabilir.

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 35- (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

Su depoları

MADDE 36 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen,

a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten,

b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'ten,

c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten,

ç) Diğer binalarda 5 m³'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m^3 arttırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibariyle cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

Fosseptikler

MADDE 37 - (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 sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanış şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplanır ve motopomp sistemi kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir.

Korkuluklar

MADDE 38 - (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 1.10 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir.

Kapı ve pencereler

MADDE 39 - (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

b) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,

c) Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden, az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

ç) Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

(2) Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(3) Pencerelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(4) Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılamaz.

(5) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni net 0.90 metreden düşük olamaz.

(6) Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz.

(7) Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olması zorunludur.

(8) Bodrum katlardaki mekânların gün ışığından faydalandırılması ve havalandırılması amacı ile yapılan pencerelerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması ve bunların zemin seviyesinden en az 0.10 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Çatılar

MADDE 40- (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) Mahya yüksekliği 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 belirlenir.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, **(Ek ibare:RG-25/2/2022-31761)** fotovoltaik panellerin (PV), güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

(8) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

(9) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

(10) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

(11) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(12) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(13) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(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^2'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.

Çıkmalar

MADDE 41 - (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.

5) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** [2]

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

Saçaklar

MADDE 42 - (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

(3) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

Bahçe duvarları

MADDE 43- (1) **(Değişik cümle:RG-23/1/2021-31373)** Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) **(Ek cümle:RG-23/1/2021-31373)** Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

MADDE 44- (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Sıra evler düzeninde, ayrık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m²'den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

(2) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi su taşkın seviyesinin en az 1.50 metre üzerinde olmak zorundadır.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılamayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m² olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odası en az 4 m² büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m²'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m²'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir.

ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2.00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Portikler

MADDE 45- (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

Fırınlar

MADDE 46- (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebap, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 47- (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

a) Taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliğinin 3.50 metreden, uzunluğunun 30.00 metreden az olmaması,

b) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatını haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının erişilebilir olması,

c) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında bu Yönetmelikte belirtilen şartlara uygun merdiven olması ve erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması,

ç) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi,

gereklidir.

d) Kapasiteye bağlı olarak ilgili idaresince uygun görülen büyüklük ve miktarda çocuk oyun alanı, bay ve bayan tuvaletler, bebek bakım alanları, ilk yardım alanı ve çarşı bütününde 30 $m^{2'}$den küçük olmamak üzere ihtiyacı karşılayacak büyüklükte mescit ayrılır.

(2) Alışveriş merkezlerinde; 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Tuvaletler

MADDE 48- (1) Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır.

(2) İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî tuvaletlerin en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka tuvalet taşlı olması sağlanır.

(3) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(4) Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için bu maddedeki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda bu Yönetmelikte belirtilenden az olmamak kaydıyla uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda tuvalet yapılması zorunludur.

(5) Umumî binalarda çalışan, müşteri ve ziyaretçi gibi tüm kullanıcıların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kapasite hesabına göre belirlenen büyüklük ve sayıda erişilebilirlik standardına uygun engelli tuvaleti yapılır.

Çay ocakları

MADDE 49- (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

(2) Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar

MADDE 50 - (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

a) Binayı etkiyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde,

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 51 - (1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

(2) Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

(3) Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılamaz.

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılamaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(8) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; 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 düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

Müştemilatlar

MADDE 52 - (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

ç) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

Paratonerler

MADDE 53 – (1) İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

ALTINCI BÖLÜM
Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

MADDE 54 – (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

(4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. **(Ek cümle:RG-11/7/2021-31538)** Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

(7) Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. **(Mülga cümleler:RG-25/7/2019-30842)** (...) Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.

(9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır.

(10) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** [2]

(11) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz. **(Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373)** Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda, herhangi bir bağımsız bölüme usulüne uygun olarak düzenlenen yapı kayıt belgesi, yapının ruhsat eki projesine uygun diğer kısımlarında yapılacak tadilata engel teşkil etmez. Bu kapsamda tadilat yapılması, Yapı Kayıt Belgesi olan bağımsız bölüme ilave bir hak sağlamaz. Bu durum yapı ruhsatının diğer hususlar bölümünde belirtilir.

(12) Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz. **(Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060)** Yapı kayıt belgesi bulunan yapılar dışındaki bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.

(13) Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 55 – (1) Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

(2) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

(3) Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun haricinde, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

a) İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,

b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,

c) Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,

ç) Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(4) **(Değişik:RG-27/12/2019-30991)** İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesini ve bu belge ile birlikte; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini, yol kotu tutanağını (ya da kot kesit belgesini), ilgili idarelerce gerekli görülen hallerde istikamet rölevesini ayrıca bir başvuruya gerek olmaksızın en geç iki iş günü; kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

(5) Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.

(6) Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

(9) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [(2)] Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.

(10) **(Değişik ibare:RG-11/3/2020-31065)** Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

(11) Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde; yapı sahibi, müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) gerekli değildir.

(12) Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. **(Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373)** Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgeli yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.

(13) Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

(14) Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)' nde bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

(15) Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder.

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2813, K.:2022/2138 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)** ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

(17) **(Ek:RG-13/1/2024-32428)** İlk ruhsat tarihinde yürürlükte olan mevzuata uygun olmak ve başkaca herhangi bir esaslı tadilat yapılmamak kaydıyla sadece taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi amacıyla yapılacak olan güçlendirme amaçlı yapı ruhsatı başvurularında, 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine göre maliklerin beşte dört çoğunluğu ile alınmış güçlendirme kararı ile ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere başvuru yapılır. 634 sayılı Kanuna göre alınan bu güçlendirme kararı parsel maliklerinin muvafakati için yeterli sayılır. Başvuru ekinde;

a) Tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde bunun yerine geçen belgeler,

b) Güçlendirmeye esas statik proje,

c) Güçlendirmenin, taşıyıcı sistemde yapılan zorunlu kesit değişiklikleri haricinde mimari projede bir değişiklik gerektirmesi halinde mimari proje,

ç) Yapı müteahhitliği ve şantiye şefliğine ilişkin belgeler,

d) 4708 sayılı Kanuna tabi yapılarda denetime, tabi olmayan yapılarda ise fenni mesuliyete ilişkin gerekli belgeler,

haricinde bu maddede belirtilen diğer proje ve belgeler aranmaz. Projelerin değerlendirilmesinde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hariç ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan diğer mevzuat hükümleri esas alınır. 54 üncü maddenin yedinci fıkrası kapsamında kalan yapılardan güçlendirilmesi gerekenler için de yeniden ruhsat düzenlenmesine lüzum kalmaksızın bu fıkra hükümlerine göre güçlendirme ruhsatı düzenlenebilir. Bu fıkra kapsamında yapılacak olan sadece taşıyıcı sisteme ilişkin değişiklikler, parselin emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.

Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

MADDE 56 – (1) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.

(3) **(Değişik:RG-01/3/2019-30701)** Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca, kamu ihale mevzuatı kapsamında denetime ilişkin hizmet alımı yapılan yapılarda inşaatın fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşu adına danışmanlık hizmeti alınan firmanın, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının; tesisatı ve malzemeleri ile birlikte 3194 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatına, imar planına, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevli ve sorumlu olup, bu sorumluluğu kabul ettiğine dair noter onaylı bir taahhütnameyi ruhsat vermeye yetkili idare ile ihaleyi yapan kurum veya kuruluşa sunar.

(4) Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su

taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.

(6) Beşinci fıkradaki yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

(7) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekat, eğitim ve savunma amaçlı yapılar ve mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 55 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle müdürlük tarafından yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. **(Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701)** İskân dışı alanlarda, kıyı imar planı olmayan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

(8) Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

(9) Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin Valilikten talep etmesi ve Valiliğin teklifte bulunması üzerine, müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içinde müdürlüğe bildirmek zorundadır. Süresinde görüş verilmezse olumlu görüş verilmiş sayılır. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç on beş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgilisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili

idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

(10) Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Yapı projeleri

MADDE 57 – (1) Yapı sahibi veya vekilince 55 inci maddede sayılan belgelere göre ilgili kanun, plan, bu Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere bu maddede belirtilen projeler hazırlatılır.

(2) Mimari proje;

a) Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır ve bu proje;

1) Vaziyet planı,

2) Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu,

3) Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,

4) Bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,

5) Çatı planı,

6) Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,

7) Toprak kazı hesabı,

8) Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,

9) Otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından,

oluşur.

b) Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir.

c) **(Ek:RG-25/2/2022-31761) (Danıştay Altıncı Dairesinin 15/3/2023 tarihli ve E.:2022/1944 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent;** *Kullanıcılara teknik gereksinimlerle uyumlu estetik iç mekân tasarımı sunmak amacıyla havaalanı terminal binaları, yatak kapasitesi 300'den fazla olan hastane binaları, yapı inşaat alanı 30.000 m²'den fazla olan alışveriş merkezi binalarının gerekli olan iç mekânları için mimari projeye uygun olarak iç mekânların ayrım, düzen ve tasarımının sistem kesitleri, nokta detayları ve malzeme bilgileri ile birlikte gerekli ölçeklerde mimar veya iç mimarlarca hazırlanan iç mekânların tasarımına dair iç mekân projeleri de eklenir. Bu projelerin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projeler yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce idareye sunulur.***)**

ç) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[a]** Devletin güvenlik ve emniyeti bakımından gizlilik arz eden yapılar ile 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve diğer özel kanunlar kapsamında kalan alanlarda yapılacaklar hariç olmak üzere; yerleşme ve yapılaşmaların mimari estetik değerinin arttırılarak şehirlere kimlik kazandırılması amacıyla, nüfusu 50 binden fazla olan belediyelerde yapılacak umumun kullanımına mahsus olan; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, kültürel binalar, eğlence yapıları, konaklama amaçlı binalar, alışveriş merkezleri, ulaştırma istasyonları, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar ile merkezi iş alanları ve idaresince bu kapsamda olduğu değerlendirilen yapıların mimari proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin mimarlık bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mimar olarak en az 5 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 10.000 m2, en az 4 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden mimarlar tarafından üstlenilebilir. Üniversitelerin mimarlık ana bilim dalında tezli lisansüstü öğrenim görmüş olan mimarlar için bu fıkrada belirtilen asgari hizmet süresi ile proje yapımına dair kriterlerin yarısının sağlanması yeterlidir. Bu kapsamda hazırlanan mimari projelerin yöresel mimariye uygun olarak tasarlanması, yapının kullanım fonksiyonunu azami ölçüde yansıtacak mimari öğeler içermesi, giriş cephelerinin binanın kullanım fonksiyonunu öne çıkaran, kolay algılanabilir şekilde tasarlanması ve bu amaçla bina ön cephelerinde cephe ve çatı ile uyumlu olacak şekilde sundurma, portik veya kolonad/sütun benzeri tasarımlarla girişin vurgulanması, cephe tasarımına derinlik kazandırılması, ön bahçelerinde teras, merdiven, rampa ve kot farkı gibi düzenlemeler ile davetkâr bir etki sağlanması

gerekir. Ayrıca mimari projenin varsa yapının bulunduğu cadde veya sokakta yer alan ve mimari estetik komisyonunca belirlenmiş olan referans bina cephesindeki mimari öğelere uyumlu olacak şekilde tasarlanması, referans bina bulunmaması halinde sokak silüeti ile uyumlu olarak tasarlanması gerekir.

(3) Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, 4 üncü maddedeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

(4) Yapı aplikasyon projesi; parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

(5) Peyzaj projesi; açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder.

(6) Statik proje; mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak, ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat planları, çatı planları, iskele sistemi ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır.

a) Statik projeye esas teşkil edecek zemin ve temel etüdü raporu;

1) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Yer altının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgelenmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2) Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

4) Mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu bu fıkrada belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, çalışmanın içeriği bakımından ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce,

Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

b) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)**[8] Zemin kat hariç olmak üzere 5 ila 7 kat arasındaki binaların statik proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mühendis olarak en az 3 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 10.000 m2, en az 4 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

c) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)**[8] Zemin kat hariç 8 ila 15 kat arasındaki binaların statik proje müellifliği; 5 yıldan fazla mesleki tecrübesi bulunan, en az biri (b) bendine göre hazırlanmış olup yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 15 bin m2, en az 6 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

ç) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)**[8] Zemin kat hariç 15 kat üzeri binaların statik proje müellifliği; 7 yıldan fazla mesleki tecrübesi bulunan, en az biri (c) bendine göre hazırlanmış olup yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 20.000 m2, en az 8 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden yapı ana bilim dalında veya deprem mühendisliği alanında lisansüstü eğitim yapmış inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

d) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Bu bendin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla (ç) bendine göre istenen hizmet süresi ve iş deneyimi şartlarını sağlamış olan inşaat mühendisleri için ayrıca lisansüstü eğitim yapmış olma koşulu aranmaz.

(7) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4839; K.:2021/1122 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2819, K.:2022/2141 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Yeniden düzenlenen ibare:RG-31/12/2022-32060)** elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendisi ile makine mühendisi veya mekatronik mühendisi tarafından, birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

a) **(Ek:RG-23/1/2021-31373) (Değişik:RG-11/7/2021-31538)** 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz. **(Ek cümle:RG-31/12/2022-32060)** Birden fazla yapı yapılabilen parsellerde, yapılardan herhangi birine bu bendin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı düzenlenmiş olması halinde belirtilen zorunluluklar aranmaz.

b) **(Ek:RG-18/8/2022-31927)** Doğalgaz tesis edilecek binalarda bu tesisatın; tüm bağımsız bölümler için bağımsız bölüm girişine konulabilecek doğalgaz sayacına kadar ilgili mevzuat hükümleri ve ilgili standartlara göre projelendirilerek yapılması zorunludur.

c) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Yüksekliği 30.50 metreyi geçen konutlar ile inşaat alanı 2.000 m2'yi geçen umumun kullanımına mahsus binaların mekanik tesisat proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin ilgili mühendislik bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mühendis olarak en az 3 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış en az 10.000 m2 ve en az 4 farklı yapının tesisat proje hazırlanma sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden makine mühendislerince üstlenilebilir.

ç) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Yüksekliği 51.50 metreyi geçen tüm binalar ile yapı inşaat alanı 30.000 m2'yi geçen umumun kullanımına mahsus binaların mekanik tesisat proje müellifliği ise; en az 5 yıl mesleki tecrübesi bulunup, en az biri (c) bendine göre hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmış en az 10.000 m2 ve en az 4 farklı yapının tesisat proje hazırlanma sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden makine mühendislerince üstlenilebilir.

(8) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4839; K.:2021/1122 sayılı kararı ile iptal birinci cümle: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2819, K.:2022/2141 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Yeniden düzenlenen cümle:RG-31/12/2022-32060)** Elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak; elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister. Bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur.

(9) Bu maddede sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre ilgili idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

(10) Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

(11) **(Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060)** Proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

(12) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

(13) Bu projeler ilgili **(Değişik ibare:RG-6/2/2018-30324)** idarelerin en az 1 yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir. İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. **(Ek cümle:RG-27/12/2019-30991)** Mevzuata uygun olarak hazırlanan ve ruhsat başvuru dilekçesi ekinde idareye sunulan yapı projelerinin onayı için ayrıca bir başvuru şartı aranmaz.

(14) İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı ve elektronik ortamda açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlatılmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. İstenilen tüm belgelerin idaresine eksiksiz sunulması halinde en geç on beş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur.

(15) **(Mülga cümleler:RG-25/7/2019-30842)** (...) Peyzaj projelerinin de ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projenin ruhsat onayından sonra bir aylık süre içinde idareye sunulması ve idarece onaylanması zorunludur.

(16) Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler, numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

(17) Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez. Ancak gelişme alanı dışında kalıp daha önce ruhsat düzenlenmemiş ya da bedeli alınmamış parseller bu hükmün dışındadır. Büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır. **(Ek cümleler:RG-27/12/2019-30991)** Ruhsat başvuru dilekçesi ile birlikte kazı-hafriyat izni ve su-kanal altyapı izni için başvuru yapılmış sayılır, ayrıca bir başvuru aranmaz. Bu izinler idaresince belirlenen usul doğrultusunda yapı ruhsatı ile birlikte verilir.

(18) Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırmaları gerekir.

(19) İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir.

(20) İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Ek-1 ve Ek-8'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulur.

(21) Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dâhil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.

(22) Etüt ve projeler ilgili idarelerce ruhsat eki olduğuna dair kayıtla mühürlenir ve onaylanır.

(23) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlamaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(24) Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklere tabi değildir.

(25) Kamu yapıları ile yirmialtıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.

(26) **(Değişik cümle:RG-30/9/2017- 30196)** [2] Aşağıda belirtilen niteliklerden en az birini taşıyan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesince silüet onayı zorunluluğu getirilebilir:

a) Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,

b) Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m^2'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,

c) Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60,50 metreyi geçen yapılar.

(27) Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

(28) **(Ek:RG-01/3/2019-30701) (Değişik:RG-31/12/2022-32060)** 28/9/2022 tarihli ve 31967 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Özellik Arz Eden Binaların Tasarım Gözetimi ve Kontrolü Hizmetlerine Dair Yönetmelikte tanımlanan nitelikteki binaların tasarımının, Bakanlıktan bu amaçla belge almış meslek mensuplarının gözetim ve kontrolünde yapılmış olması zorunludur.

(29) **(Ek:RG-25/2/2022-31761) (Danıştay Altıncı Dairesinin 15/3/2023 tarihli ve E.:2022/1944 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra;** *Mimari projede yer alan mekân kodlamasına göre her bir mekânın asgari olarak tavan, döşeme, duvar kaplamaları, kapı-pencere kasa ve kanatları, süpürgelik, merdiven basamak ve rıhtları, küpeşte ve korkuluklar, denizlik ve parapetler ile mekanik ve elektrik tesisat projelerinde yer alan musluk, batarya, lavabo, duy, anahtar, armatür gibi sıva ve kaplama üzeri malzemeler ile yine bu kapsamda olduğu proje müellifince belirlenen diğer malzemelerin mevzuat ve standartlara uygun olarak özelliklerini belirten bilgileri içeren ve ilgisine göre mimari, elektrik ve mekanik tesisat proje müellifleri tarafından hazırlanan mahal listelerinin ilgili projelerin ekinde bulunması gerekir.***)*

Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkeler

MADDE 57 /A – (Ek:RG-25/2/2022-31761)

(1) Merkezi sıhhi sıcak su sistemlerinin, sıcak suyun hazır bulunması ve su verimliliğinin sağlanması amacıyla sıcak su sirkülasyon (by-pass) tesisatı içerecek şekilde projelendirilmesi ve uygulanması esastır.

(2) Su tasarrufunun sağlanması amacıyla lavabo ve eviyelerde 6 lt/dk'yı, duşlarda ise 8 lt/dk'yı geçmeyecek şekilde musluk veya batarya kullanılması, bunların sıhhi tesisat projesi ve mahal listesinde gösterilmesi esastır.

(3) Parsel bahçelerinde sulama sistemi planlanması halinde, sistemin damlama sulamaya uygun olarak tasarlanması, yöresel şartlara ve iklim koşullarına göre az su isteyen ve damlama sulama sistemine uygun bitkilerin seçilmesi, varsa öncelikle yağmur suyu depolama sisteminde bulunan suyun kullanılması esastır. 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında idarelerce istenen peyzaj projelerinde de bu hususlar dikkate alınır.

(4) Yeni yapı ruhsatı aşamasında, sıfır atık sistemini kurmak üzere 12/7/2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği kapsamındaki biriktirme ekipmanlarının yerleri ile sıfır atık belgesi alınması zorunluluğu olan yapılarda geçici atık depolama alanlarının yerleri, kat planlarında ve/veya vaziyet planında olacak şekilde mimari projede gösterilir. En az ikili biriktirme sistemine uygun atık ayrıştırma bacası projelendirilmesi halinde ayrıca biriktirme ekipmanı için yer ayrılma mecburiyeti aranmaz. Yapılaşmış parsellerde uygun yer bulunamaması halinde; sökülür takılır hafif malzemeden tesis edilmek kaydıyla asgari ölçülerdeki geçici atık depolama alanları ile atık biriktirme ekipmanlarının, parsel ön ve yan çekme mesafeleri dâhilinde konumu tayin edilerek ruhsat gerektirmeksizin tesis edilmesine ilgili idarece müsaade edilir.

Esaslı tadilat

MADDE 58 - (1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

(4) İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 - (1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. **(Ek cümle:RG-25/2/2022-31761)** Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları **(Ek ibare:RG-18/8/2022-31927)** ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. **(Ek cümle:RG-31/12/2022-32060)** Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir.

(3) Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile kazı izni verilebilir. Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur. Ancak, kazı sahasında kazık, palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

İstinat duvarları

MADDE 60 - (1) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.

Muvakkat yapı

MADDE 61 - (1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanunun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir.

(2) İmar planlarında bulunup da, plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan gayrimenkullere, müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde muvakkat yapı izni verilebilir.

(3) İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkânı kalmayan parsellerde ırtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhidi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez.

(4) Muvakkat yapı izni, ilgili idare encümeni kararıyla verilir.

(5) Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

(6) Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar.

(7) Muvakkat yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre hangi maksatla kullanılabileceği ilgili idare encümenince tayin ve tespit olunur.

(8) Yapı izni verilmeden önce; ilgili idare encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden itibaren başlar.

(9) Yapı sahibince, muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmeden muvakkat yapı izni düzenlenmez.

(10) Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(11) İmar planı ile kapanan yollarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanamadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır.

(13) Muvakkat yapılar tabii zeminden kotlandırılır.

(14) Muvakkat yapılarda bodrum kat düzenlenemez.

(15) İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı yapılmasına izin verilmez.

(16) Muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²'den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz.

(17) Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

Elektronik haberleşme istasyonları

MADDE 62 - (1) **(Mülga:RG-11/7/2021-31538)**

(2) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [2] (Mülga birinci cümle:RG-11/7/2021-31538) (Mülga ikinci cümle:RG-11/7/2021-31538)** Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.

(3) Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) kurulur.

(4) Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur.

(5) Yer seçim belgesi için gerekli belgelerin eksiksiz olarak idareye teslim edilmesinden ve ücretin ödenmesinden itibaren yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Büyükşehir sınırları içerisinde, yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. **(Ek cümle:RG-11/7/2021-31538)** 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içinde yer seçim belgesinin verilmemesi durumunda dokuzuncu fıkradaki yer seçim belgesi alınmış sayılır.

(6) Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

(7) **(Ek:RG-25/7/2019-30842) (Mülga:RG-11/7/2021-31538)**

(8) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; yüksekliği 15 metreden yüksek olan kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilir ve bu yapılar için ruhsat alınır. Yapı ruhsatı başvurularında, yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Yapı ruhsatı başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

(9) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yüksekliği 15 metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

(10) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği 10 metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile bu meslek mensuplarınca fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir. Bu yapılar idaresince ulusal adres veri tabanına işlenir.

(11) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir. Ancak sekizinci, dokuzuncu ve onuncu fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

Şantiye binaları

MADDE 63 - (1) Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir. Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılır. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

Yapı kullanma izni

MADDE 64 – (1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

(2) İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve **(Ek ibare:RG-30/9/2017- 30196)** [2] fiberoptik internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkân veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji

kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projesini de dikkate alarak denetlemek zorundadır.

(3) **(Değişik:RG-27/12/2019-30991)** Mal sahibinin yapı kullanma izni müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, ayrıca bir başvuru aramaksızın yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

(4) Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir.

(5) Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

(6) Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, 54 üncü maddedeki hükümler uygulanır.

(7) Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

(8) Mücavir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m^2'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.

(9) Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur.

(10) Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde, bir kısım binalarda ruhsat eki projelerine aykırılıkların bulunması, aykırılık içermeyen binalara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine engel değildir.

(11) Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

(12) Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşılamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir. Bu durumda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu, süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgeler, ilgililere ulaşılamadığına dair belgeler ve bunlarla yapılan sözleşmeler ruhsat dosyasında bulunmak

zorundadır. Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

(13) Fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır. Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı belgelenmesine rağmen, haklı bir gerekçe göstermeksizin kanunla verilen görevi olan yapı kullanma izin belgesinin imzalanmasından imtina eden fenni mesuller hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 65 - (1) Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna, uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığına ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları ile birlikte enerji kimlik belgesi ve yapının fotoğrafları dışında herhangi bir belge istenmez.

(2) Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

(3) Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşıma açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

(4) Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

(5) Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur.

(6) Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

(7) Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, birinci fıkrada belirtilenler haricinde başvuru sahibinden; kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ve ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler de istenmez.

(8) İlgili idareler, bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Mimari estetik komisyonları

MADDE 66 - (1) Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirlenir.

(2) Komisyon **(Ek ibare:RG-12/5/2023-32188)[8]** biri başkan olmak üzere beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır.

(3) **(Değişik:RG-12/5/2023-32188)[8]** İlgili idareler, gerekmesi halinde üniversitelerin ve ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurar. Komisyon en az ikisi mimar olmak üzere; kalan üç üye mimar, inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı, harita mühendisi unvanlarındaki meslek disiplinlerinden seçilerek oluşturulur. Komisyon başkanı, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu iktisadi teşebbüsleri ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarında veya üniversitelerin mimarlık bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mimarlardan kendine ait bürosunda en az 5 yıl hizmeti bulunan veya mimarlık ana bilim dalında tezli lisansüstü öğrenim görmüş olan mimar olmak zorundadır.

(4) Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir ve Komisyon başkanı idare tarafından görevlendirilir.

(5) Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü aranmaz.

(6) Komisyon; organize sanayi bölge müdürlükleri hariç, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesinin 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunundan gelen yetkileri saklı kalmak kaydıyla ilçe belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde il, ilçe belediyeleri ve ilgili diğer idareler bünyesinde kurulur.

(7) Müdürlükler bünyesinde Valilik onayı ile oluşturulan komisyonlar görev yapar.

(8) Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmediği teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda % 20'sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15'ini geçemez.

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca birbirinden farklı konut, eğitim, sağlık, güvenlik ve sanayi tesisi gibi yatırımlara ilişkin hazırlanan tip projelerin fikir ve sanat eseri telif hakkı, ilgili kamu kurum ve kuruluşuna aittir.

(10) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842) (Danıştay Altıncı Dairesinin 2/5/2023 tarihli ve E.:2023/212; K.:2023/4203 sayılı kararı ile iptal fıkra;** *Bu Yönetmelik kapsamında müellif ile akdedilen proje sözleşmesinde fikir ve sanat eseri telif hakkının devrine ilişkin hükmün yer alması zorunludur.***)**

(11) Umumî binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesislerde planda belirlenmemişse bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi olunması zorunlu değildir.

(12) Komisyon tarafından getirilecek kurallar engelliler ile ilgili erişilebilirlik standartlarına aykırı olamaz.

(13) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Komisyon ayrıca, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında kalan mimari projeleri; mezkur bentte belirtilen kriterlere uygunluk bakımından inceler. Bu kapsamda komisyon referans bina belirlemeye ve bu amaçlarla projelerde değişiklik talep etmeye yetkilidir. Bu kapsamdaki projeler, komisyon tarafından en geç on iş günü içinde incelenir. Kabul, ret veya belirtilen düzeltmeler yapılmak kaydıyla kabul şeklinde kararlar alınabileceği gibi projelerin tadil edilmesi ve incelenmek üzere tekrar komisyona sunulması yönünde ara karar da alınabilir. Komisyonca alınan nihai kararlar idarenin yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili birimine bildirilir.

(14) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Komisyon, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen yapılarda ayrıca reklam yüzeyi olarak kullanılabilecek binalar ve bunların cephelerine ilişkin de karar alabilir.

YEDİNCİ BÖLÜM
Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 67 - (1) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekânsal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir.

(2) İlgililer tarafından birinci fıkrada sayılan belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir.

(3) Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir.

(4) Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir.

(5) İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir.

(6) Yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir.

(7) İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.

Fenni mesuliyet

MADDE 68 - (1) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(2) Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenir ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

(3) Proje ile ilgili sorumluluk; proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür.

(4) Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Ek-2, Ek-4, Ek-5, Ek-6 ve Ek-7'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

(5) Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

(6) Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.

(7) Ayrıca, **(Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555)** sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

(8) İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m^2) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

(10) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir.

(11) Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

(12) Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

(13) Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m²'den, makina mühendisi 60.000 m²'den, elektrik mühendisi 120.000 m²'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m²'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15.000 m²'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m²'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m²'den fazla inşaatta görevlendirilemez.

(15) İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Ek 3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu işler;

a) Aplikasyon,

b) Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,

c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,

ç) Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,

d) Su ve ısı yalıtım vizesi,

e) Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,

f) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleridir.

(16) Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

(17) Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yılsonunda Müdürlüğe gönderilir.

(18) Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Müdürlüğe aittir.

(19) Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

(20) Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.

(21) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(22) Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM
Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 69 - (1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.

(2) 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. **(Ek cümle:RG-11/7/2021-31538)** Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez.

(3) Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır.

(4) Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür.

(5) Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

(6) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgilisince Bakanlık görüşüne başvurulur.

(7) Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 70 - (1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/10/2017 tarihinde yürürlükten kalkar.

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 67 nci maddede sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile "Bakanlık Denetçisi" olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) 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 bitişiğindeki 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.

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3 (1) 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi

yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(3) **(Ek:RG-30/9/2017- 30196)[1]** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(4) **(Ek:RG-30/9/2017- 30196)[1] (Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabileceği gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncıfıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

(5) **(Ek:RG-12/5/2023-32188)[8]** Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar **(Ek ibare:RG-13/1/2024-32428)** , riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olan yapılar ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım işlerine yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar için; 5 inci maddenin 30 uncu fıkrası, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendi, altıncı fıkrasının (b), (c), (ç) ve (d) bentleri, yedinci fıkrasının (c) ve (ç) bentleri ile 66 ncı maddenin on üçüncü ve on dördüncü fıkraları, **(Değişik ibare:RG-13/1/2024-32428)** 31/12/2024 tarihine kadar uygulanmaz.

Mevcut haberleşme istasyonları
GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-11/7/2021-31538)

(1) 17/11/2020 tarihinden önce kurulmuş bulunan elektronik haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için elektronik haberleşme istasyonunu ilk kuran işletmeci tarafından bir yıl içinde müracaat dilekçesi ibraz edilmek ve üç yıl içinde gerekli belgeler tamamlanmak şartıyla statik bakımından uygun olduğuna dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından düzenlenen güvenlik sertifikasının veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ve söz konusu kule ve direklerin statik/betonarme fennî mesuliyetinin üstlenilmesi kaydıyla başkaca herhangi bir belge aranmaksızın ve Kanunun ek 9 uncu maddesinin beşinci fıkrasında yer alan yöntem ile hesaplanan bedelin ödenmesi şartıyla belirtilen haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için izin veya ruhsat verilmiş sayılır. Bu ücret dışında herhangi bir harç, ücret veya bedel alınmaz.

(2) 2/7/2004 ile 1/10/2009 tarihleri arasında kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus yapılmış kule ve direkler için izin veya ruhsat aranmaz. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından verilen güvenlik sertifikası veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ile bu tarihler arasında kurulum yapıldığı tevsik edilir ve başkaca herhangi bir belge aranmaz.

Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı
GEÇİCİ MADDE 5- (Ek:RG-18/8/2022-31927)

(Danıştay Altıncı Dairesinin 5/2/2024 tarihli ve E.:2022/7878; K.:2024/546 sayılı kararı ile iptal madde; *(1) Uygulama İmar* ***(Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188)*** *Planlarında; "Ticaret + Konut" olarak belirlenmiş* ***(Ek ibare:RG-12/5/2023-32188)*** *veya bu kullanımların birlikte yer aldığı diğer* ***(Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060)*** *alanlar ile "Ticaret" veya "Merkezi İş Alanı" kullanımlı olmakla birlikte plan notlarında konutun veya yüksek nitelikli konutun (rezidans) da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda, 31/10/2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir.***)*

Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat

GEÇİCİ MADDE 6- (Ek:RG-12/8/2023-32277)

(Danıştay Altıncı Dairesinin 5/2/2024 tarihli ve E.:2023/6671 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan madde; *(1) Uygulama imar planı kararı ile diğer kullanımlarla birlikte konutun da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda 1/7/2023 tarihinden önce ofis veya büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2024 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile parselin tamamında konut kullanım oranı %30'u geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir. Bu oran ilgili idare meclisi kararı alınmak kaydıyla %50 ye kadar çıkartılabilir.***)*

Yürürlük

MADDE 71 - (1) Bu Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesi yayımı tarihinde, diğer maddeleri 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 72 - (1) Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-18/8/2022-31927)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

_____

(1) Bu değişiklik 3/7/2017 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girer.

(2) Bu değişiklik 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe girer.

(3) Danıştay Altıncı Dairesinin 24/04/2019 tarihli ve Esas No: 2018/9566 sayılı kararı ile Ek-9 Yapı Kullanım İzin Belgesi Föy 2/a Yapı Kullanım İzin Belgesi Eki Açıklama bölümü ve Ek-10 Yapı ruhsatı Formu ve eki föylerin tamamının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

(4) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 16/5/2019 tarihli ve YD İtiraz No: 2019/342 ve 16/5/2019 tarihli YD İtiraz No: 2019/486 sayılı kararları ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (2) numaralı alt bendi ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (3) numaralı alt bendine yönelik kısımlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

(5) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 16/5/2019 tarihli ve YD İtiraz No:2019/486 sayılı kararı ile 5 inci maddenin birinci fıkrasının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

(7) Danıştay Altıncı Dairesinin 8/1/2020 tarihli ve Esas No: 2019/19213 sayılı kararı ile Yönetmeliğin Ek-10'un; Ek-10 Form-19 yapı ruhsatı formunun yapı sahibinin, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, yapı denetçilerinin, yapı denetim kuruluşu yetkililerinin ve proje müelliflerinin ıslak imzalarının bulunmamasına ilişkin eksik düzenleme ile Ek-10 Form-19 Yapı Ruhsatı Formu Föy2/a da "ruhsat formlarının inşaata başlama tarihi de işlenerek onaylı örneklerinin bir ay içinde ilgili meslek odasına gönderilmesi" eksik düzenlemesi yönünden yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

(8) Bu değişiklik 1/7/2023 tarihinde yürürlüğe girer.

Ekleri için tıklayınız

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	3/7/2017	30113
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	30/9/2017	30196
2.	6/2/2018	30324
3.	28/7/2018	30492
4.	27/10/2018	30578
5.	01/3/2019	30701
6.	25/7/2019	30842
7.	27/12/2019	30991
8.	11/3/2020	31065
9.	23/1/2021	31373

10.	11/7/2021	31538
11.	1/8/2021	31555
12.	9/10/2021	31623
13.	25/2/2022	31761
14.	18/8/2022	31927
15.	31/12/2022	32060
16	12/5/2023	32188
17.	12/8/2023	32277
18.	13/1/2024	32428

EK-5 Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ (1)

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç ve Kapsam

Amaç

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** imar planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik hükümleri;

1) **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,

2) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,

3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,

4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda, uygulanır.

5) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında uygulanır.

Çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar

Madde 3- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) 2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur.

İKİNCİ BÖLÜM
Tanımlar

Madde 4 - Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların **(Ek ibare:RG-23/7/2022-31901)** , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-**(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

c- **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

2) Yerleşme alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

3) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) **(Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

a - Daha önce valiliklerince tesbit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.

5) **(Değişik:RG-25/7/1997-23060)** Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

7) Bina cephesi: a - Parsel nizamında: Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yo tarafındaki duvarının dış yüzüdür. b - Köşe başı parsellerde: Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

8) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

9) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

10) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.

11) Ayrık bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

12) Bitişik bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

13) Blok başı bina: İkiden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

14) İkili blok (ikiz bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

15) Bodrum kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

16) Zemin kat: Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

17) Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

18) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

19) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İmar mevzuatına aykırı yapı: **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** Muhtarlığa bildirim yapılmadan başlanan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** konularda yapıldığı dönemdeki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu

parsele, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS, emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

23) Arka bahçe mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

24) Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arzetmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

25) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

26) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. % 33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar yüksekliği (1.00) m.yi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

27) Taban (bina) alanı: Yapının parsele oturacak bölümün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

28) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının parsel alanına oranıdır.

29) Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında inşa, edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plân ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

30) **(Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Muhtarlığa bildirim: Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarı olarak belirlenmiş alanlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili idareden onaylanan etüt ve projelere göre inşaat yapılacağına dair ilgili köy veya muhtarlığa yapı sahibince yapılan yazılı bildirimdir.

31) Azami bina alanı: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alandır.

32) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

33) **(Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılardır.

34) **(Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Kırsal yerleşik alan ve civarı: Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar.

35) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Dağınık yerleşimler: Köylerde ve İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden mahallelerde arazinin parçalı olduğu, engebeli topografyası nedeniyle yerleşilebilir alanların kısıtlı kaldığı ve köy/mahalle mülki sınırları içinde halkın konutunu ve müştemilatını kendi bağ, bahçe veya tarlasında yaptığı, belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise valiliklerce tespit edilerek il genel meclisi kararıyla belirlenen yerleşimlerdir.

36) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik (il özel idaresi), büyükşehir olan illerde sorumluluk alanına göre büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Genel Esaslar (2)

Madde 5 - Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, Belediyeler; dışında ise, Valilikler yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Ancak her koşulda **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulması zorunludur.

(Ek fıkra:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırları içerisinde bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarı içerisinde bu Yönetmeliğin beşinci bölümü, yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alanlarda bu Yönetmeliğin altıncı bölümü hükümlerine göre iş ve işlemler yapılır, Ek-1'de yer alan Uygulama İzah Şemasına göre yürütülür.

Madde 6- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Belediyece anlaşılmayan konularda valiliğin, anlaşmazlığa düşülen konularda **(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Madde 8- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

Erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenen ve bu Yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu Yönetmeliğin, 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 9 - Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar, bu Yönetmeliğin iç ölçülerine, sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar ise bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hüküm ve ölçülerine tabi değildir.

Madde 10- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ya da gerekli izin ve onaylar alınmadan yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.

(Ek fıkra:RG-23/7/2022-31901) Bu Yönetmelik kapsamındaki yapıların ihtiyacı için saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile çatıya oturtulmak suretiyle yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ile tarımsal amaçlı sulama sistemlerinin ihtiyacı için sorumluluk alanına göre il tarım ve orman müdürlüğünden veya orman bölge müdürlüğünden uygun görüş alınmak kaydıyla betonarme temel içermeden metal konstrüksiyon ile yapılacak olan panel yüzey alan toplamı 125 m2'yi ve en yüksek noktasının zemin yüzeyine uzaklığı 150 cm'yi geçmeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir.

Madde 11 - Belediyeye ait yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için, lüzumlu tesislerin inşaasına ancak belediyece mahzur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 12- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek

üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri

Madde 13- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz.

Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki uygulamaların plan kararıyla yapılması zorunludur.

Bahçe Mesafeleri

Madde 14 - Yapılacak yapıların:

1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafelerini minumum (5.00) m.'dir. Ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.

2) Bitişik olmayan yan ceplerde, çelik, kagir ve benzeri yapılarda minumum (3.00) m., diğer yapılarda ise minumum (5.00) m. mesafe bırakılması şarttır.

3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her hal-karda (40.00) m. yi aşamaz.

4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz

Madde 15- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Madde 16 - (Mülga:RG-2/9/1999-23804)

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Madde 17 - Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** bitişik binalar hariç yapılacak binaların arasındaki mesafeler **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (6.00) m.den az olamaz.

Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Yapı Yerinin Tayini

Madde 18 - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi (20.00) m.yi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina Derinlikleri

Madde 19 - 1) Bina derinlikleri

I=L-(K x H/2)formulü ile hesaplanır.

Burada:

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği'dir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her hal-kârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40'ı aşamaz.

3) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00) m.ye çıkartılabilir.

Bina Yükseklikleri

Madde 20 - 1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Bu yükseklik (9.50) m.yi, (3) kat'ı geçemez.

2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise verilecek azami bina yüksekliği **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (7.50) m., (2) kat'dır.

3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kat'a (9.50) m. kadar yükseklik verilir.

4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

5) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez.

7) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

8) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına ilgili idare yetkilidir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 21 - Binalara parselin yüz aldığı yolun:

1) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.

4) Yol seviyesinden dolayı kat adedi arttırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye Belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.

5) Hiç uygulama görmemiş yerler ile ön bahçe mesafeleri (10.00) m. veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir.

6) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + (1.00) m. den daha yüksekte yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar

Madde 22 - 1) Kerpiç binalar 1 bordum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m. den, hımış, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m. den fazla yükseklikte olamaz.

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hımış ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ve kagir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bordum duvarının kagir olması mecburidir.

Çıkmalar

Madde 23 - Binalarda tesbit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir:

1) Açık çıkmalar binanın her cephesinde, kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön ve arka cephelerinde yapılabilir.

2) Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.

3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.

4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına (3.50) m. den fazla yaklaşmak

5) Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği (1.50) m. den, yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği (1.00) m. den fazla olamaz.

6) Açık çıkma uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünden fazla olamaz.

7) Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz.

8) Çıkmanın (krişler dahil) en alt noktasının, zemine olan yüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

9) (0.20) m. yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) m. den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m. yi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

Işıklıklar ve Hava Bacaları

Madde 24 - Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alması şarttır. Diğer odalarla mutfaklar ışıklıktan, yıkanma yerleri ve helalar hava bacalarından faydalanabilirler.

Işıklık ve hava bacaları ihtiyaç olan kattan itibaren başlayabilir. Bu ölçüler temiz ölçüler olup, ışıklık içinde balkon ve baca gibi ışıklık alanını küçültücü imalat yapılamaz.

Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

Madde 25- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804)

Her müstakil konutta en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya yemek pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

1 hela,

bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde olabilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 26 - 1) Genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan, çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) (2.40 m. den az olamaz. Diğer servis bölümleri ve iskân edilmeyen katların yüksekliği (2.20) m. olabilir.

2) Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi insanların toplu olarak uzun süre içinde kaldığı bölümlerin yükseklikleri (döşeme kaplaması üstünden tavanı sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) ise (3.50) m. den az olamaz.

Pencereler

Madde 27- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Pencere boşluklarının belirlenmesinde 16/1/1985 tarihli ve 18637 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bazı Belediyelerin İmar Yönetmeliklerinde Değişiklik Yapılması ve Bu Yönetmeliklere Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulur.

Kapılar

Madde 28- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: (2.10) m.den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanadı (1.00) m.den,

Daire giriş kapılarında (1.00) m.den, diğer mahallerin kapılarında (0.90) m.den, az olamaz.

Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

Kapılarda eşik yapılamaz.

Binaların komşu parsel sınırı üzerindeki ortak duvarlarında pencere ve kapı açılamaz.

Bu Yönetmeliğin 26/2 maddesinde sayılan binalarda, giriş-çıkış kapılarının dışında genişliği (1.00) m.den az olmamak üzere ayrıca acil çıkış kapısı yapılır.

Merdivenler

Madde 29- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımına ilişkin koşullar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri:

Ortak merdivenler ve sahanlıklar konut yapılarında (1.20) m.den, diğer yapılarda (1.50) m.den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Merdivenlerin her iki tarafında da **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği (0.16) m.den, asansörlü binalarda ise (0.18) m.den fazla olamaz.

Basamak genişliği 2a+b = 60 ila 64 formülüne göre hesaplanır.

Ancak bu genişlik (0.28) m.den az olamaz.

Formüldeki a = yükseklik, b = genişliktir.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.15) m.den, basamak ortasında (0.28) m.den az olamaz.

Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz.

Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanır.

c) Yangın merdivenleri:

Birden fazla katı olan tüm umumi binalarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50) m.den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı, yüksek binalarda tamamen kapalı olarak düzenlenir. Kargir veya betonarme olarak ilgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri çatı ve (+-0.00) kotunun altında inşa edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde tesis edilir.

Yangın merdiveninin genişliği umumi ve yüksek katlı binalarda (1.20) m.den, diğer binalarda (0.90) m.den az olamaz.

Basamak genişliği (0.25) m.den az, yüksekliği (0.18) m.den fazla olamaz.

Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

Bacalar

Madde 30- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfakları ile oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde, sobalı binalarda ise hela, koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kalorifer bacaları projesine göre yapılır.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet duman bacası yapılması gereklidir.

Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

Şofben, kombi cihazı ve benzeri ısıtma araçları, hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helalarda yer alamaz.

Kapalı Çarşılar ve Pasajlar

Madde 31 - 1) Bina alanı içinde yapılan geçitli kapalı çarşıların ve pasajların temiz iç yüksekliği (3.50) m. den geçit genişlikleri ise (30.00) m. ye kadar uzunluktaki kapalı geçitlerde (3.00) m., daha uzunluklarında (4.00) m. den az olamaz.

2) Kapalı çarşıların ve pasajların en az 2 girişi olması şarttır. Aynı binada başka maksatlarla kullanılan bölümler veya katlar varsa buraların kullanılmasına ait giriş, asansör, geçit ve benzeri tesisler, çarşının kullanılmasıyle ilgili olan bu gibi tesislerden tamamen ayrı tertiplenir.

3) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Kapalı çarşı ve pasajların birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 29 uncu maddedeki şartlara uygun merdiven olması ve **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. Pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az biri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** engellilerin giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olarak düzenlenir.

Sıhhi Tesisler

Madde 32 - Umumi binalarla otel, işhanı ve benzerlerinde ihtiyaca göre en az (10) tonluk su deposu bulunacaktır. Bu gibi binalarda en çok 25 kişi için, sinema ve tiyatrolarda en çok 50 kişi için 1 kadın ve 1 erkek helası ile lüzumu kadar pisuvar ve lavabo yapılması gereklidir.

(Ek fikra:RG-2/9/1999-23804) Tüm umumi binalarda **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** engelliler için en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuvar ve lavabo yapılması zorunludur.

Bodrumlar

Madde 33 - 1) Meyilli veya yol kenarında set teşkil eden parsellerde bu Yönetmeliğin pencere, ışıklık ve diğer hükümlerine uygun olmak ve en az 2 oda ve 1 mutfağı, taban döşeme üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den çok gömülü olmamak şartı ile binanın kot aldığı seviyenin altında iskâna tahsis edilen bodrum katı yapılabilir.

2) Binaların odunluk, kömürlük, kalorifer dairesi gibi müştemilat kısımları bodrum katlarda tertiplenir. Ancak zeminde su çıkması veya sert kaya olması halinde Belediyeden alınacak izin ile bu türlü müştemilat; arka bahçelerde, yoldan görünmemek ve çatının en yüksek noktası tabii zeminden itibaren (2.50) m. den yüksek olmamak, esas binaya (3.00) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

Bahçe Duvarları

Madde 34 - 1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar (1.00) m. yi, gerisinde ise (1.50) m. yi geçemez. Bu duvarlar üzerine yüksekliği (1.00) m. yi aşmayan ve görüşü kapatmayan parmaklık yapılabilir.

2) Fazla meyilli yerlerde uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir.

3) Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik binaları, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arzeden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ve çevre duvarları 1. fıkra hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 35 - Lüzum ve ihtiyaca göre inşaatın devamı süresinde kullanılıp yıkılmak üzere yapılacak şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen şart ve ölçülere tabi değildir. Ancak, şantiye binaları yıkılmadıkça yapıya kullanma izni verilemez.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 36 - Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatiyesi almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Tapu kayıt örneği;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler:

a - Tapu senedi,

b - Özel kanunlara göre tahsisi yapılıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (14/6/1934 tarih 2510, 11/6/1945 tarih 4753, 22/3/1950 tarih 5618, 15/5/1959 tarih 7269, 20/7/1966 tarih 775, 2/7/1968 tarih 1051 sayılı Kanunlara göre, müstenit, yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge,

c- Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına d - Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

2) Mimari proje; a - 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı,

Binanın büyüklüğüne göre A - 1 normuna sığmayan projelerde;

b - 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum ve kat planları,

c - 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit, d - 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe resimleri,

(Projenin 1/100 ölçeğinde hazırlanması halinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)

3) Statik proje;

a - Çelik kaskas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli resimleri,

b - Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

c- **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

Madde 37 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ve yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mes`uliyetinin bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

(Değişik fıkra:RG-23/7/2022-31901) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün eğitim, harekât ve savunması bakımından gizlilik arzeden yapılara ve mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; ilgili idareden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili idareye yazı ile bildirildiği takdirde 36 ncı maddede sayılan belgeler ve başkaca bir şart aranmaksızın yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması gerekir.

(Ek fıkra:RG-23/7/2022-31901) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901) Kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetler ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşunca yazılı olarak ilgili idareye, inşaata başlandığının bildirilmesi yeterlidir.

Proje Değişiklikleri

Madde 38- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 36 ncı maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Sanayi Yapıları

Madde 39- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Her türlü sanayi yapısının inşaat, ilave inşaat ve esaslı tadilleri varsa çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planına yoksa arazinin konumu, jeolojik yapısı, ekolojik değerleri ve benzeri kriterler göz önüne alınarak hazırlanan mevzii imar planına göre yapılır.

Esaslı Tamirler

Madde 40 - Binanın planı ve görünüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan, proje resim ve hesap istenmez.

Adi Tamir

Madde 41 - Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, paratoner, pergole ve benzerinin tamirleri ile bölme duvarı, bahçe duvarı, baca ve saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması ruhsata tabi değildir.

İskele Kurulması

Madde 42 - Cadde ve kaldırım üzerine iskele kurulmasının gerektiren hallerde ilgili idareye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunludur ve yeterlidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM[3]
Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti

Madde 43 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-11/7/2021-31538)

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti, ilgili idarelerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç teknik personelden oluşan bir komisyon tarafından 1:1000 veya 1:5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır.

Taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile **(Ek ibare:RG-23/7/2022-31901)** askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, tarım, orman, mera ve sit alanları gibi korunan alanlar, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Mevcut binalar tespit edilerek tutanak altına alınır ve kadastral paftaya veya hâlihazır haritalara aktarılır. Tutanakla belirlenen binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından düz çizgi ile birleştirilerek bir alan oluşturularak köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alan sınırı tespit edilir.

Bu alanın en fazla 300 metre dışından geçecek şekilde yerleşimin mülkiyet dokusu, morfolojisi ve doğal eşikleri dikkate alınarak bu alanların civarı tespit edilir.

Tespite ilişkin 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınır.

Belirlenen sınırlar büyükşehir belediyesi olan illerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile onaylanır.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ve köye bağlı mahallelerde, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Tespit yapılacak mezranın sınırı, tespiti yapılan köye bağlı olması ve mevcut binaların en dışta olanları arasındaki mesafenin toplam 300 metreyi aşmaması durumunda köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı birlikte tespit edilebilir. Söz konusu mesafenin 300 metreyi aştığı durumlarda ise köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı ayrı ayrı tespit edilir.

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Ancak dağınık yerleşimlerde, köy mülki sınırları içerisinde köy dokusunun bulunduğu yerlerde, köy ortak yapılarına bakılmaksızın, bu maddede yer alan usullere uyularak köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik alan sınırları parçalı olarak birden çok alanda belirlenebilir.

Dağınık yerleşimlerde köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik sınırları belirlenirken, köyün ortak yapılarına veya birbirlerine 200 metreden uzak olmayan binaları içerecek şekilde tespit yapılabilir. Bu alanlarda ayrıca civar tespiti yapılamaz.

İhtiyaç duyulması halinde köy ve mezraların yerleşik alan sınırları il genel meclislerince aynı usullere tabi olarak yeniden belirlenebilir. Yeniden sınır belirlemede, köy ve mezraların yerleşik alan sınırı genişletilebileceği gibi daraltılabilir.

Madde 44- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Madde 45- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Bina Cephe ve İstikametleri

Madde 46 - Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tesbitine **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** ilgili idare yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47 - Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** ilgili idare tarafından takdir ve tayin olunur.

Binalara kot verilmesi

Madde 48 - Binalara parselin yüz aldığı yolun;

1) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en üst seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.

Yapı Şartları

Madde 49 - Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

Madde 50- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m2 den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m2 yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m2 yi geçemez.

Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müştemilat dahil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.

Madde 52 – (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Madde 53 - Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların % 33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar (1.20) m. yi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

Madde 54 - Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar, bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m. yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dahil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz.

Madde 55 - Her müstakil ev veya dairede en az;

1 oturma odası

1 yatak odası

1 mutfak veya yemek pişirme yeri

1 banyo veya yıkanma yeri

1 hela bulunacaktır.

Madde 56 - Genel olarak konut, otel, işhanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan, yatılan veya çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri (2.40) m. den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin yükseklikleri ise (3.50) m. den az olamaz.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57- (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. **(Mülga cümle:RG-23/7/2022-31901)**

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

(Değişik cümle:RG-23/7/2022-31901) 10 uncu, 37 nci ve 57 nci maddelerde sayılan istisnalar dışında kalan tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ilgili idarelerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu yapıların yer seçimi, ilgili idarelerince oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir.

Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

Madde 59- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** idarelere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40 ıncı maddeleri

hükümleri uygulanır.

Madde 61 - Bu bölümde bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölümündeki hükümler geçerlidir.

ALTINCI BÖLÜM

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhid İşleri:

Madde 62- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m2 den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek fikra:RG-30/6/2001-24448) 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 63 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola **(Mülga ibare:RG-11/7/2021-31538)** (5.00) m.den **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** parsel sınırlarına (3.00) m.den azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

(Değişik ikinci fikra:RG-11/7/2021-31538) Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.

(Değişik fikra:RG-01/3/2019-30701) Beton temel ve çelik çatılı ser'alar mahreç aldığı yola 5.00 metreden ve parsel hudutlarına ise 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki ser'alar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayrıca bu **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** maddede belirtilen yapı ve tesisler hakkında Tarım ve **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** Orman Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Madde 64- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskan dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 63 üncü maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m2'yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m2'yi, kat adedi bodrum dahil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanunun 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü hükümlerine uyulur.

YEDİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Madde 65 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız.

---

(1) Bu Yönetmeliğin "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" olan ismi 30/6/2001 tarihli ve 24448 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(2) "Yerleşme Alanları ile İlgili Genel Esaslar" olan 3. Bölüm başlığı 2/9/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(3) 11/7/2021 tarihli ve 31538 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikle beşinci bölüm başlığı "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	2/11/1985	18916 Mükerrer
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	1/3/2019	30701
2.	11/7/2021	31538
3.	23/7/2022	31901

ÖZGEÇMİŞ

Sadık Gökhan EKİNCİ

ÖĞRENİM BİLGİLERİ

Doktora 2017-2024	Akdeniz Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Antalya
Yüksek Lisans 2013-2015	Bauhaus-Universität Weimar Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Anabilim Dalı, Weimar
Lisans 2007-2011	Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Ankara

MESLEKİ VE İDARİ GÖREVLER

Öğretim Görevlisi 2019-Devam Ediyor	Akdeniz Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Antalya