



**TMMOB Mimarlar Odası Genel Merkezi**  
Konur Sokak No: 4/2 06650 Yenişehir ANKARA  
T: +90.312.417 37 27 F: +90.312.418 03 61  
E: info@mimarlarodasi.org.tr www.mimarlarodasi.org.tr

## **"PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ TASLAĞI" HAKKINDA MİMARLAR ODASI GÖRÜŞÜ**

### **Genel Değerlendirme**

Kent ve planlama politikalarının kamu yararına geliştirilmesi; kültürel ve doğal değerlerin, tarım arazilerinin ve orman alanlarının korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve yasaların çıkarılması Devletin asli görevleri arasındadır. Kentsel ve kırsal alanların kullanım biçimleri, sosyo-ekonomik gelişme eğilimleri, gelecekteki nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım ve altyapı sistemleri, sosyal ve kültürel donatıları gibi kritik unsurlar Kanun ve ilgili yönetmelikler yoluyla belirlenmektedir.

Ancak nitelikli planlama ve mimarlık uygulamaları yoluyla insanın kent için değil, kentin insan için var olması gerektiği anlayışı ile biçimlenmiş olan kentlerimiz; ilerleyen yıllarda göç, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma, imar afları, kentsel dönüşüm ve sorunlu yenileme süreçleri ile bozulmuş; tarihsel miras ve doğal çevre geri dönülemez biçimde tahrip olmuştur.

Bu değişimi şekillendiren ve yön veren düzenleyici kuralları; planlama ve şehircilik ilkeleri çerçevesinde belirlemesi gereken, ancak kentsel alanlarda çoklu imar uygulamalarına ve eşitsiz yapılaşmaya neden olan 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ni değiştirmek üzere T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan taslak metin; 24.03.2017 tarihli yazısı ile görüşe açılmıştır.

Bu çerçevede, Odamızca, Mevcut Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği; ülke genelinde sürdürülen yapı üretim süreçleri, süreçlerde yer alan idareler, mesleki faaliyetler ve meslek mensupları dikkate alınarak incelenmiş ve aşağıda iletilen görüş oluşturulmuştur.

### **İmar mevzuatı katılımcı süreçlerden uzak hazırlanmaktadır.**

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 olmadıkları bu taslak; karar süreçleri tamamlanarak oluşturulduktan sonra görüşe açılmıştır.

### **İnsan odaklı kentleşme ve planlama dışlanmaktadır.**

Bilindiği üzere, hem İmar Kanunu, hem de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve imara ilişkin diğer mevzuat sıklıkla değiştirilmektedir. 02.11.1985 tarih ve 18916 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği yayımlandığı tarihten bugüne on yedi kez, 3194 Sayılı İmar Kanunu ise yayımlandığı tarihten bugüne yirmi iki kez değiştirilmiştir. Bu değişikliklerin önemli bir bölümü kentsel ve kırsal alanlarda sağlıklı yapılı çevre oluşturulmasına, nitelikli mesleki hizmet üretimine olanak sağlamamış; yapılaşmayı artırıcı, teknik ve sosyal altyapıların standartlarını düşürücü nitelikte olmuştur.

Bakanlıkça iletilen Yönetmelik taslağı ile önerilen düzenlemeler genel çerçevede değerlendirildiğinde; nitelikli yapıli çevre üretimi yerine hızlı ve çok sayıda yapı üretimini kolaylaştırmaya odaklı, planlama ve mimarlık kültürünü yok sayan, imar plan tadilatlarını kalıcılaştırarak özendiren, sağlıklı bir çevrede yaşam hakkını sağlayacak kamusal alanları daraltan, insan odaklı ulaşım politikaları yerine araç odaklı ulaşım altyapısı öngören, yapıli çevre üretim sürecinde nitelikli ve özgün mesleki hizmetlerin kullanıcıya erişimini kısıtlayan ve mesleki hak ve yetkileri sınırlandıran bir yapılaşma sürecinin tariflendiğı görülmektedir.

Yönetmelikle getirilecek düzenlemeler insan odaklı ve kamu yararını öncelik kabul eden kentleşme, mimarlık ve planlama esaslarına uygun olmalıdır.

### **Mimarlık mesleğı imar süreçlerinden koparılmaktadır.**

02.11.1985 tarih ve 18916 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı; arsa ve yapılarla ilgili hükümlerden, yapı ruhsatı ve kullanma izni alımına kadar yapı üretim süreçlerinde geçen faaliyetleri; bu faaliyetlerin yürütülmesinden sorumlu meslek mensuplarının yükümlülüklerini ve sicillerinin denetlenme biçimlerini düzenlemektedir.

Bu taslakta, 08.09.2013 tarihinde yapılan değışiklik ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı'ne eklenmiş olan 'Mimari Estetik Komisyonu'nun, ilgili maddeler ile detaylandırıldığı, çalışma usul ve esaslarının belirlendiğı izlenmiştir. Açıkça 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile çelişen, mimarların müelliflik haklarının baypas edildiğı, özerk olmayan, idarelerin kendi bünyesinde -üstelik mimar üye bulundurmadan da kurulabilecek olan bir komisyonun varlığı, meslek hakları ihlallerinde derinleşmeyi getirecektir.

Taslak eliyle, mimari tasarımın getireceğı performansa ve kullanıcıya dayalı çözüm önerileri yerine, mekânların kurgusuna dair çelişkili kısıtlılıklar getirilmektedir. Yapım tekniklerine dair düzenlemeler, hızla gelişmekte olan inşaat teknolojisine kayıtsız kalmakta, çağdaş yaşam şartlarına yeterli duyarlılığı göstermemekte, tariflenen mekânsal ölçülerin, hangi bilimsel verilere ve araştırmalara dayanarak belirlendiğı anlaşılamamaktadır.

Mesleki özgünlüğü ve yaratıcılığı kısıtlayıcı, mesleki yetki ve hakları yok sayan; mevcut mevzuatla çelişen düzenlemeler bu taslaktan çıkarılmalıdır.

### **Meslek odaları ve mesleki haklar yok sayılmaktadır.**

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı Revizyon Çalışmalarının; Yönetmeliğı, yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun şekillenmesini sağlamak için gerekli düzenlemeleri; mesleki hak ve yetkilerin korunarak mesleki faaliyetin denetimini yapan meslek kuruluşunun; topluma karşı, üyelerinin mesleki alanda öğrenim görmüş olduğı ve bu öğrenime dayalı mesleki bilgi ve beceriye sahip olduğuna dair yüklediğı sorumluluğı yerine getirmesine olanak sağlayacak şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Meslek mensuplarının topluma; yapıli çevrenin ve yapıli çevrenin parçası olduğı kültürlerin gelişmesi için önemli olan özel ve eşsiz bilgiyi, mesleki beceriyi ve yeteneğı sunmalarının güvencesi olan meslek kuruluşlarının denetim mekanizmaları bu Yönetmelik kapsamında düzenlenmelidir. Mimarların haklarının korunması açısından, özellikle müelliflik haklarının güvence altına alındığının bu taslakta görünür olması gerekmektedir.

### **Planlama bütünlüğü ve anlayışı terk edilmiştir.**

Bu Taslak; kentleşme açısından büyük önem taşıyan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı'ni yapı ve inşaat sektörüne sermaye akışının sürdürülmesini sağlayacak yasal altyapıyı oluşturacak biçimde şekillendirmektedir. Planlama bütünlüğünü yok sayan, parsel ölçüğünde değışiklikler getiren ve yapı yoğunluklarını artırarak çözümsüzlüklere ve çoklu uygulamalara sebep olan taslak, bu ve bundan önceki değışikliklerin; yenileme ve koruma amacından sapan dönüşüm uygulamalarını yaygınlaştırmayı, kentsel ve kırsal alanları kontrolsüz yapılaşmaya açarak, yapı paydaşlarının süreçteki yerini sınırlandırmayı hedefleyen, inşaat

sektörü temsilcilerinin ve yapı piyasasının istekleri doğrultusunda sektöre getiri sağlamak üzere yapıldığını düşündürmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin asıl amacı, yerel idarelerin farklı uygulamalarını - yöresel şartlar içerisinde olmak kaydıyla- denetlenebilir standartlar içerisinde yönetmek olmalı, hem mevcut haliyle hem de bu taslaktaki haliyle, farklı uygulamalara ve parsel bazındaki değişikliklere izin veren durum ortadan kaldırılmalıdır.

### **Çok hukuklu imar düzeni öngörülmektedir.**

İmar uygulamalarında çok hukuklu bir sistem getirerek; belirli şartlara haiz kişilere, farklı tanım ve kurallara sahip, farklı tarihlerde yürürlüğe konulan düzenlemelerden birini tercih etme imkânı sunan; bir bölgede aynı kurallara bağlı olması gereken yapılaşmalarda farklı kuralların uygulanmasının yolunu açan düzenlemelerle şekillenen mevcut Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişiklikler yoluyla yeniden yürürlüğe sokulması; düzensiz imar uygulamaları nedeniyle yaşanan sorunları çözmek yerine artıracaktır.

### **Tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin, yapılaşma yoluyla tahrip edilmesinin önü açılmaktadır.**

Ülkemizin tamamında, kentsel ve kırsal alanlar, tabiat varlıkları, koruma alanları, ormanlar, kıyılar, milli parklar, doğal sit alanları, meralar, yaylalar ve kışlakların yapılaşma koşullarında değişiklik öngören pek çok düzenleme yapılmaktadır. Ancak bu düzenlemeler koruma altında olan bu alanları metalaştırarak yapılaşmaya açmakta, bu yolla yatırım ve çekim merkezi haline getirmeyi hedeflemektedir.

Kentsel alanlarda yapılı çevrenin üretimi şekillendiren ve düzenleyen Yönetmelikte tarihsel, doğal ve kültürel değerlerin korunması, bu alanların yapılaşmaya açılarak tahrip edilmemesi, bu varlıkların gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak kent ve planlama politikaları yoluyla tedbir alınması için gerekli düzenlemeler getirilmelidir.

### **Çelişkili düzenlemelerle kamusal denetim yok sayılmaktadır.**

Taslak Yönetmelikte yapılan değişiklikler ile yapılı çevreye dair tanımların detaylıca tarif edildiği görülmektedir. İlk bakışta bu durum bir berraklık sağlıyormuş gibi görünse de, ifadelerin herkesçe aynı şekilde anlaşılacak, farklı yorumlara sebebiyet verecek şekilde düzenlendiği anlaşılmaktadır. Oysa yayımlandığı tarihten bu yana on dört kez değiştirilmiş olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile kentin yeşil alanlarını koruyacak, yurttaşlara daha kaliteli bir hayat sunacak, yapı yoğunluklarının sürekli artışına sebebiyet vermeyecek şekilde, herkesçe anlaşılabilir ve uygulamalarda farklılıklara yer vermeyecek tanımlar getirilmelidir.

İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer imar ile ilgili düzenlemelerinin genel manada ortak amaçları; güvenli, sağlıklı, planlı kentleşme ve nitelikli mimari eserler ile yüksek standartlı yapılaşma ve yaşam kalitesi yüksek kentsel yaşam alanları oluşturmak olarak tanımlanıyor olsa da; Bakanlıkça hazırlanmış olan Yönetmelik taslağının; mesleki kaygıları geri plana ittiği, kamusal ve hukuki denetim sağlayan bürokratik süreçlerin engel olarak algılandığı, yapı piyasasının hızlı iş üretmesini sağlamak üzere düzenlemeler getirmiş olduğu görülmektedir.

Yönetmelik yoluyla; yapılı çevre üretim sürecine dair ilgili mevzuat hükümleri ile çelişen düzenlemeler getirilmemeli, kamusal ve hukuki denetim yok sayılmamalıdır.

### **Sonuç olarak;**

İçinden geçmekte olduğumuz şartlarda artık kentlerin ekolojik dengeleri ve yeşil alanları korumayı hedeflemeyecek şekilde planlanması mümkün değildir. İmara ilişkin tüm mevzuat, 'kent hakkı'nın korunacağı ve tüm kentliler tarafından eşit koşullarda kullanılabileceği, adaletli, erişilebilir, esnek, sürdürülebilir kentlerin üretimini güvence altına almalı, tüm kentliler

için hayat kalitesini yükseltecek şekilde yeniden kurgulanmalıdır. Artan nüfus, enerji ihtiyacı, yeni lojistik sorunlar ve çözümleri, kendine has unsurlar barındıran kent ekonomisi, gelişmekte olan akıllı teknolojiler ve bilimsel yöntemlerin esas alındığı bir mevzuat hazırlanmasını zorunlu kılmakta, yasalar kentsel gelişimin sürdürülebilir ve hayat kalitesini yükseltecek şekilde kurgulanmasının anahtarı durumunda olduğu bilinmektedir.

Birleşmiş Milletler'in 23 Aralık 2016 Genel Kurul'unda kabul edilmiş olan 71/256 'Yeni Kentsel Gündem' içerisinde tanımlandığı gibi; ayrımcılığa maruz bırakılmadan herkes için bir yaşam standardının sağlanması açısından sağlıklı konutlara, ucuz ve güvenli içilebilir suya ve hijyene erişilebilen, kamusal hizmetlere erişim sağlayarak kent toprağının toplumsal ve ekolojik işlevleri karşılayabilecek şekilde organize edildiği, katılımcı, bütünüyle sivil erişime açık, sahiplenme ve sahip olma duygusu yaratabilen, güvenli, erişilebilir, yeşil kamusal alanları olan, toplumsal ve kuşaklar-arası etkileşimi, kültürel ifade özgürlüğünü, her kesimden siyasi katılımı destekleyen çağdaş kentlerin oluşumunun teşviği beklenmektedir. Fakat, yönetmeliğin önceki halleri, mevcut durumu ve bu taslakta, yukarıda tarif edilen evrensel değerlerin hiçbirinin dikkate alınmadığı, yalnızca hızlı ve niteliksiz yapılaşmayı cesaretlendiren bir tutum takınıldığı, yerel idareler nezdinde gerçekleşen yaygın ve yanlış uygulamaların zamanla meşrulaştırılmaya çalışıldığı görülmektedir.

Katılımcı yöntemlerden çok uzak, kentin yeşil alanlarını ve kültürel miraslarını koruma endişesi içermeyen, otomobil ulaşımını öne çıkaran ve hatta kenti otomobil parkuru olarak algılayan, kentin toprak üstünü ve altını betonlaştıran, meydanlar, parklar, kamusal alanlar için otopark tanımı yapan, engelli erişimi zayıf, doğal afete hazırlığı yalnızca yeniden yapılaşmanın önünü açmak olarak gören bu Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği taslağı geri çekilmeli; yerine şehircilik-mimarlık ilkelerinin ve bilimsel yöntemlerin ışığında; insan yaşamını esas alan, kentliler için yeterince yeşil alan bırakan, temiz hava ve ışık alan kentleri ve yapıları özendiren bir Yönetmeliğin baştan yapılması için bir an önce katılımcı yöntemlerin devreye sokulması gerekmektedir.

Anılan nedenlerden ötürü, mimarlık ve kent odaklı olmayan, mevzuat hazırlama esaslarına uymayan, ilgili kesimlerin sürecin başından itibaren dahil olmadığı bu taslak mevcut Yönetmeliğin kapsamlı değişikliklerle yeniden yürürlüğe sokulmasından öteye geçmemektedir. İmar uygulamalarını düzenleyecek olan bu Yönetmeliğin, mevcut metni değiştirerek yeniden önermek yerine sağlıklı ve güvenli bir yapıyı çevrede yaşama hakkını korumaya ve bu çerçevede standartlar önermeye odaklı şekilde yeniden hazırlanması gerekmektedir.

## **EK-1: Maddelerin Değerlendirilmesi**

## Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği “Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar - Birinci Bölüm” Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri

### Tanımlar - Madde 4

#### 2.fıkra

08.09.2013 PATİY'DE yer alan Bina derinliği (madde 28) formülü kaldırılmış, h/2 arka bahçe mesafesi 3m'ye inerek küçülmektedir. Önceki yönetmelik hükmü tekrar yer almalıdır.

#### 3.fıkra

Burada tariflenen “arkat” ile 84.Fıkroda tariflenen “portik” benzer biçimlerde kurgulanan mekanlarla ilgili hatalı tariflenen tanımlardır. Arkat Türkçe bir kelime olmayıp “kemerler arası” anlamına gelmektedir. Yönetmelikte tariflenmek istenen bu mekan için “revak” kullanılmalıdır. Revaklar üstü örtülü önü açık ve kemerlemeli mekanlardır. Portikler ise üstü örtülü önü açık sütunlu bina girişleridir. Mimarlık meslek eğitimine aykırı biçimde tariflenen ve tasarıma kısıtlamalar getiren bu tanımlar, mesleki eğitim ve uygulama esnasında karmaşaya sebep olacaktır.

#### 5.fıkra

Asma katların ait oldukları bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayacak olması koşulu; mimarlık meslek eğitimine ve tasarım hizmetlerine kısıtlama getirmektedir ve mesleki eğitimin içeriğine aykırıdır.

#### 6. fıkra

4.Madde 6. ve 40. fıkralarda tanımlanan atrium ve 'galeri boşluğu' mimari açıdan aynı biçimde kurgulanan mekânlardır. Tanımın mükerrer yapılması karmaşaya sebep olacaktır. Bu iki tanımın karışıklığa sebep olmaması için birleştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca iki kenar arasındaki mesafenin hangi sebeple 5.00 metre ile sınırlandırıldığı anlaşılmamaktadır.

#### 7. fıkra

Bakanlıkça yapılacak veya onaylanacak projelere ilişkin düzenleme esaslarında; “Avan projede; vaziyet planı, kat planları, çatı planı kesitler, görünüşler bulunur. Avan projeye mimari rapor eklenir” denilmektedir. Yönetmelikteki tanımda da mimari proje olduğunun belirtilmesi gerekmektedir.

#### 9. fıkra

Atık ayrıştırma bacalarının hangi standartlara tabi olacağını net olarak, bacaların zemin veya bodrum seviyesinde ulaştığı mekanların niteliğinin, ayrıca atık ayrıştırma bacasının çıkarmakta olduğu ve ileride çıkarabileceği sorunların belirlenmesi gerekmektedir.

#### 10. fıkra

(a) Bağımsız brüt alanı, (b) Bağımsız bölüm genel brüt alanı ve (ç) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı tanımlarının ayrı ayrı tanımlanmış olması karmaşa yaratmaktadır. (ç)'de yer alan tanımın, (b) tanımı içerisine eklenmesi yeterli olmalıdır.

(a) bendinde tanımlanan Bağımsız brüt alanında, ortak alanlar harici bölümlerdeki dış kontür, duvar aksı olarak belirlenir olarak düzenlenmesi, uygulamada farklılıklar çıkmasına engel olacaktır.

#### 18.fıkra

Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00/) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;  $I = L - (K + H/2)$  formülü taslakta kaldırılmıştır. Bina derinliği formülü yürürlükteki haliyle kalmalı ya da arka bahçe mesafeleri h/2 olarak tekrar değerlendirilmelidir.

### **26.fıkra**

Burada tariflenen “çardak”, 54.fıkroda tariflenen “kanopi” ve 82.fıkroda tariflenen “pergola” ayrı ayrı ve anlamları dışında tanımlanmıştır. “Kanopi” Türkçe bir kelime olmayıp; bunun yerine başlı başına yapı türü olan; çardak, pergola ve kameriyeyi içine alan “gölgelik” tanımı kullanılmalıdır. Ayrıca kanopi tanımı içinde yer alan “konstrüktif yapı” ifadesi “yapısal yapı” anlamına gelmekte olup yanlış bir ifadedir. Gölgelik tanımı altında bu yapı türünün farklı çeşitleri olan çardak, kameriye, pergolanın tariflenmesi mümkündür. Ayrıca kameriye ve çardak farklı gölgelik çeşitleridir, eş anlamlı kullanılmamalıdır. Gölgeğin veya herhangi bir çeşidinin (çardak, kameriye veya pergolanın) herhangi bir biçimde kullanılan yapı türüne bağlı kılınması (akaryakıt istasyonu, rekreasyon alanı vb.) mimarlık meslek eğitimine aykırı bir biçimde tasarım kısıtlaması getirmektedir. 21.Maddede kameriye, pergola ve kanopi tanımları taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmaktadır.

### **27.fıkra**

Çevrenin silüetinin bozmaması şartının subjektif olup, çatı bahçelerine daha net sınırlamalar getirilmelidir.

### **33.fıkra**

Kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla üretilen imar planlarında projeksiyon nüfusa göre minimum olarak ayrılması zorunlu olan sosyal ve teknik donatı alanlarından olan eğitim tesis alanları, düzenleme ortaklık payı adıyla “nimet- külfet” esasıyla özel mülkiyetten alınan alanlardır. Bu alanlarda, kamu hizmeti olarak sunulması ve kamu elinde olması gereken eğitim tesislerinin “özel alanlar” ibaresi ile ticari amaçla kullanılmasına yol açan bu tanım sosyal devlet ilkesine aykırıdır.

### **37.fıkra**

4.Madde 37.fıkroda fenni mesul, daha önce yapının;

- Kanuna
- İmar planına
- Yönetmeliğe
- Standartlara
- Bilimsel kurallara
- Şartnamelere
- Fen, sanat ve sağlık kurallarına
- Ve tüm mevzuata

uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelere göre yapılmasını eğitimi kapsamında denetlerken artık yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte;

- plana,
- ruhsata,
- ruhsat eki etüt ve projelere,
- standartlara,
- teknik şartnamelere,

uygun inşa edilmesini, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlık kapsamında denetleyen meslek mensupları olarak tariflenmiştir. Ayrıca fenni mesullerin ilgili idarelere ve üyesi oldukları meslek odalarına sorumlu oldukları ifadesi kaldırılmıştır. Fenni Mesuliyet üstlenilebilmesi için Bağlı bulunduğu meslek odasına kayıtlı olması, o anki sicilini gösterir meslek odası belgesi (sicil durum belgesi) sunulması şartı aranmalıdır.

### **41.fıkra**

Geçit tanımı, geçmişten günümüze kullanılan sokak, çarşı vb. alanlarda mevcut yapı çevre bu tanımın içine girebilmektedir. Tanımların belirsizleştirilerek ileride yaşanacak karmaşanın artırılmasına örnektir ve suistimale açık olduğu düşünülmektedir.

#### **45.fıkra**

Işıklıkların doğal havalandırma ihtiyacı göz ardı edilmiştir. Işıklık tanımında belirtilen alanlar ayrıca, 113.bentte tariflenen yapı inşaat alanından hariç alanları da tariflemiş, bu alanları artırmıştır.

#### **46.fıkra**

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla toplanılan yerler "dini tesis ve külliyesi" olarak tariflenirken, artık yalnızca "tesisler ve külliyesi" olarak tariflenmektedir. Dini tesislerin, imar planlarında 'ibadet yeri' olarak tanımlanan yerlerde yapılması gerekmektedir.

#### **62. Fıkra**

Burada, mimari proje ve zemin etüdü raporları ve gerekli izinler alınmadan önce, yapı ruhsatı verilmeden kazıya izin verilmesinin, mevcut uygulamada dahi yaşanan statik ve güvenlik sorunları düşünüldüğünde, uygulamada çok ciddi sorunlara yol açabileceği görülmektedir. Ayrıca, inşaat işinde sorumluluk üstlenenlerin sorumluluklarının ruhsata bağlandığı bilinmektedir. Sadece mimari proje ve zemin etüdü raporlarının, kazı için yeterli olmayacağı, inşaat işinin sağlıklı ve güvenli ortamda yürütülebilmesi açısından; iksa projesi, istinat duvarı, statik, mekanik, elektrik projelerinin de onaylanarak ve böylece ruhsat verilerek kazı işlerine başlanması gerekmektedir.

#### **65. Fıkra**

65., 105. ve 106. fıkrada getirilen tanımlarla ve 20.maddedeki düzenlemelerle konut alanlarında, ticaret alanlarında ve karma kullanım alanlarında artık her şey yapılabilir duruma getirilmiş, artık imar planı kararlarıyla arazi kullanım kararlarının getirilmesine gerek kalmamıştır. Bu durum alt merkez oluşumunu önleyici bir durum yaratmakta ve planlarda yer alacak nüfus hesaplarını etkileyici bir öngörüdür. Alan kullanımlarında çok çeşitlilik kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa yeterli ve gerekli donatı alanlarının hesabının yapılmasında sorun oluşturacaktır. Konut alanlarında yapılabilecek tesisler arası farklılıklar uyum ve uyumsuzluk göz ardı edilerek planlamanın analiz çalışması ve kullanım kısıtları gibi bir takım bilimsel gerçeklik dışında farklı kullanım kararlarının planlama sürecinden geçirmeden doğrudan ruhsata esas uygulamaya bağlanması, kentsel alan içerisinde güvenlik, ulaşım, çevre sorunları gibi problemlerin çözümünü olanaksız hale getirmektedir. Ticaret alanları kentsel çalışma faaliyetlerinin yürütüldüğü alanlar olup, bu alanlar içerisine plan değişikliği ya da revizyonu yapılmadan rezidans yapımının önünün açılmasının kentsel yaşam içerisinde sorunlar oluşturacağı açıktır. Bu alanlar içerisinde konut yapılması; üst ölçekli plan kararları, nüfus projeksiyonu ve yoğunluk kararları doğrultusunda irdelenerek, plan değişikliği ya da revizyonu ile mümkün olması gerekmektedir. Ticaret-turizm-konut gibi ikiden fazla fonksiyon verilen alanların ancak üst ölçekli planlarda yer alabileceği ifade edilmelidir. Aksi takdirde, alt ölçekli planlarda, bu fonksiyonlardan sadece birinin veya ikisinin yer aldığı planlarda, yönetmeliğin zemin katta turizm ya da ticaret fonksiyonunu zorunlu kılması nedeniyle, üst katlarda konut yapılması halinde oluşacak nüfusu hesaplama imkanı bulunmamaktadır. Bu durumda, kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa gerekli ve yeterli donatı hesabını yapmak mümkün olamamaktadır.

#### **71. Fıkra**

Kentlerin büyük önem arz eden bileşenlerinden olan meydanların tanımında, otopark yapılabilmesine olanak sağlanmaktayken, mevcut ağaç dokusunun korunması öngörülmemiştir. Meydanların öncelikle, kentin nefes almasını sağlayan, sosyal ve kültürel açıdan büyük katkılar sağlayan kent bileşenleri olduğu unutulmamalıdır.

#### **73. Fıkra**

İmar Kanunu'nun 8. Maddesine 12.7.2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunla eklenen (j) bendi ile estetik komisyona yapıların ve mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar

verme yetkisi verilmiş ise de, anılan Kanun düzenlemesi fikri hakların korunmasıyla ilgili Türkiye'nin taraf olduğu uluslar arası sözleşmelere ve Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na aykırıdır. 5846 sayılı FSEK'teki hükümlere göre bir projenin ya da yapının eser olarak kabulü için herhangi bir karara ihtiyaç bulunmamaktadır. Eser meydana geldiği anda eser sahipliği hakları doğar ve bu haklar kullanılır. İmar Kanunu ve yönetmelikte Estetik Komisyona yapıların ve mimari projenin özgünlüğüne dair karar verme yetkisi, eser sahiplerinin 5846 sayılı Yasayla korunan haklarını ortadan kaldırmaktadır.

Telif hakkı nedeniyle eser sahiplerinin ihtisas mahkemelerinde ilgililere açacağı davalarla Estetik Komisyon kararlarına karşı açılacak davalarda farklı kararlar verilmesi muhtemeldir. Kanunlar arasındaki bu çelişki hukuki uyumsuzluklarda ve yargılamalarda soruna yol açacaktır.

Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapmak, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usulleri belirlemek, kentsel tasarım projeleri hazırlamak veya hazırlamak gibi yetkiler diğer kanunlarla Belediye Meclislerine tanınan bir yetki olup, bu yetki yönetmelikle devredilemez.

#### **82. Fıkra**

Pergolaların, bina cephesini değiştirmeden yapılması koşulunun uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Pergola yapılması binaların cephesini her durumda değiştireceğinden, ifadenin yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

#### **87. Fıkra**

Kamu eliyle sunulması gereken hizmetler için ayrılan asgari eğitim ve sağlık tesisi alanlarının özel sektöre tahsisinin önünü açmaktadır. (83) bentte eğitim tesis alanlarıyla ilgili çekinceler bu bent için de geçerlidir.

#### **89. Fıkra**

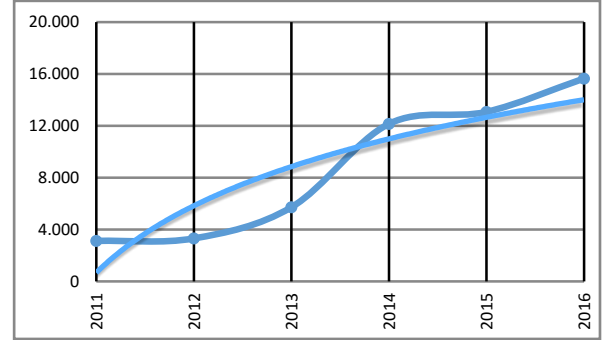
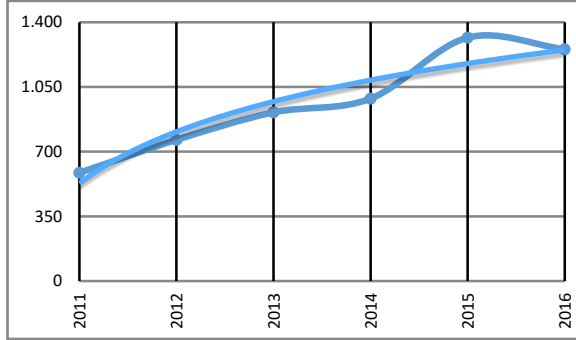
Sicil durum taahhünamesi kişinin beyanıdır. Oysa ki meslek odaları üyelerinin sicillerini tutan bir kurum olduğuna göre, mesleki kısıtlılığın olup olmadığı ancak meslek odasından alınacak sicil belgeleriyle belli olur. Bu durumda belgenin meslek odalarından istenmesi gerekmektedir.

6235 sayılı Yasanın 33. Maddesine göre mesleğin icrası için meslek odasına kayıt zorunlu iken bu zorunluluğun "taahhüt" yoluyla kabulü olanaklı değildir. Meslek mensubunun mesleğin icrasına yetkili olup olmadığının tespiti "taahhüt" konusu olamaz. İdare, var olan ya da olması gereken yasal bir durumu "taahhüt" konusu yapma yetkisine sahip değildir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28. ve 38. maddelerinde yapıların mimari, statik, her türlü plan ve projelerinin, uzmanlıklarına göre mimar, mühendis ve şehir plancıları tarafından üstlenilmesi gerektiği kuralı yer almakta olup, yapı ruhsatı veren idarelerin hem 6235 sayılı TMMOB Kanunu hem de 3194 sayılı İmar Kanunu ile getirilen kuralların uygulanmasını sağlamak üzere meslek odasından belge istemesi zorunludur.

Aşağıda yer alan tabloda, ruhsat sorgularına istinaden, Odamızca düzenlenen sicil durum belgelerinin istenmemesi sebebiyle, 'İl Dışında Şantiye,' 'Serbest Mimarlık Hizmetleri Büro Tescil Belgesi varken Yapı Denetim ile işgal edenler' ve 'Serbest Mimarlık Hizmetleri Büro Tescil Belgesi olmaksızın Proje müellifi olanlar'ın rakamsal artışı görülmektedir.



YIL	İli Dışında Şantiye	BTB Olmadan Proje
2011	586	3.125
2012	764	3.317
2013	913	5.722
2014	987	12.150
2015	1.317	13.074
2016	1.254	15.643
<b>TOPLAM</b>	<b>4.471</b>	<b>46.589</b>



### 93.fıkra

Spor ve oyun alanları ile stadyum tanımlarında yer alan düzenlemeler 20.maddede getirilen kullanım kararları ile birlikte; ticari amaç içermektedir. İdarelerin inisiyatifine bağlı olarak amacı dışında kullanımının önünü açan bu düzenlemeler, stadyumlar içine AVM yapılabilmesini sağlayan ve stadyumların yol ve meydanların altına yapılabileceğini öngören düzenleme bu alanları amacı dışında farklı hizmetler için kullanılmasına yol açacaktır.

### 105. Fıkra

Ticaret alanında tanımında yer alan yurt, kurs , özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilir olması,bu alanların planlanmasında gereken asgari standartların sağlanmasına engel olmaktadır. Özel sektör tarafından yapılan eğitim ve sağlık tesisleri kamusal bir nitelik taşıması nedeniyle kamusal hizmet alanlarından ayrı değerlendirilmesi, bir yerleşmenin ihtiyacı olan eğitim ve sağlık hizmetlerinin büyük bir kısmının özel kuruluşlarca sağlanmasına neden olmaktadır.

### 106. Fıkra

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanlarına neden tanımlar maddesinde yer verildiği anlaşılamamıştır.

### 109. Fıkra

İmar Kanunu'nun 11. Ve 18. Maddeleri ile çelişmektedir.

### 126. Fıkra

Rezidans tipi yapıların inşası için, belirli servis mekanlarının zorunlu kılınması gerektiği düşünülmektedir.

# Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği “Genel İlkeler - İkinci Bölüm” Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri

## Genel İlkeler - Madde 5

Bu maddede yer alan ifadeler incelendiğinde, genel manada bir karmaşa olduğu, emsalin arttırıldığı, ifadeler arasında çelişkiler olduğu görülmektedir.

### 1. Fıkra

Ruhsat başvurusunda mülkiyeti gösteren belgelerin ibraz edilmesi zaten talep edilmektedir. “Mülkiyeti sorunlu” gibi muğlak ifadeler, mülkiyet hakkının kullanımının kısıtlanması sonucunu doğuracaktır.

### 3. Fıkra

‘Plan Yapımına Air Esaslara Dair Yönetmelik’ 14.06.2014 tarihinde ‘Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ olarak değiştirilmiştir.

### 8. Fıkra

Kentlerimizin mevcut durumu ışığında, TAKS oranlarının yüksek olmasının yoğun bir yapılaşmaya sebep olduğu, yapılar arasında boşluk bırakmayarak hava koridorlarının yetersiz kaldığı gözlemlenmektedir. Bu sebeple, TAKS limitlerinin koşulsuz korunması gerekmektedir. Burada, Madde 24’ün (f) bendinde yer alan, bahçe mesafelerinin her katta ayrıca değerlendirilmesi hükmü ile birleştirildiğinde, zemin kat kullanımının kontrol dışına çıkarak, yeşil alan-bahçe ihtiyacının karşılanmasında zorluklar yaşanacağı tahmin edilmektedir.

### 11. Fıkra

Bilindiği üzere, İmar Planlarının hazırlığı ve onanması sürecinde, emsal değerleri brüt yapı yoğunluğu üzerinden esas alınmaktadır. Bu Fıkroda yer verilen emsal dışı alanların toplamda yaklaşık olarak emsal alanının %50 artışına sebep olabileceği düşünülürse, bu düzenlemenin kentlerimizin genel sorunlarından biri olan açık alan yoksunluğunun ve yapılar arasındaki yetersiz boşluğun arkasındaki en önemli nedenlerden birinin artarak devamı anlamına geldiği görülmektedir. İmar planları ile emsal hesaplarının uyarlılığının sağlanması ve emsal dışı alanların ciddi anlamda düşürülmesi gerekmektedir. Emsal harici alanlar, emsale dahil alanların %30’u ile sınırlandırılmış gibi görünmekle birlikte, hemen ardından bodrum katlarda yapılacak otopark, mescit vb alanlardan emsale dahil edilmeyecek bölümler yeniden tariflenerek emsal dışı alanlarda artış sağlanmıştır.

### 12. Fıkra

Kamu kuruluşlarınca yaptırılacak yapılarda denetimsizliğin önü açılmaktadır. Bu yapıların imar planlarında belirtilerek o amaca tahsis edilmesi aranmamakta; proje, denetim ve uygulamaya dönük tüm sorumluluklarının kurumlarca üstlenilmesi şartıyla izne bağlanması sağlamaktadır. Bu yapıların, proje, uygulama ve denetime yönelik sorumlulukların ilgili meslek mensupları olan ve kurum bünyesinde çalışan mimar ve mühendislerce üstlenilmesi de aranmayarak, kamu kurumlarınca yaptırılacak yapıların üretim süreçleri belirsizleştirilmektedir.

### 16.fıkra

Yola cephesi olmayan parsellere yapılaşma izni vermek için mülkiyet hakkı yok sayılarak, komşu parsellerden yol açılması koşulu getirilmektedir. Tapuya şerh düşülerek belirtilecek olan bu durum, parsellerin mevcut ve gelecekteki tüm maliklerinin mülkiyet haklarını etkilemektedir.

### **19. Fıkra**

'Yapı estetiği' ve 'yöresel mimari'ye ilişkin subjektif konuların, yeterli birikim ve uzmanlığa haiz olup olmadığı şüpheli olan yerel idarelere bırakılmaması gerekmektedir.

### **20.fıkra**

Yönetmelik Kanun hiyerarşisini aşan bir ifadedir. Bu ve benzeri ifadeler eşit düzenlemeler için kullanılır. Bu yönetmelik dayanağı olan İmar Kanunu'nun uygulamasını göstermek üzere hazırlanmıştır. Diğer kanunların düzenleme alanına giren bir hüküm içeremez, içerse bile uygulanabilirliği bulunmamaktadır.

### **25.fıkra**

Engellilere yönelik düzenlemeleri içeren mevzuat hükümlerine de uyulması gerektiği belirtilmelidir.

## **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği "Arsalara İlişkin Hükümler-Üçüncü Bölüm" Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

### **İfraz ve Tevhit - Madde 7**

#### **2. Fıkra**

TAKS ve/veya KAKS verilmiş parsellerde, 'silüeti bozmayacak şekilde' nasıl uygulama yapılacağı açıklanmaya muhtaçtır.

#### **3. Fıkra**

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerinde, müşterek mülkiyete konu bir taşınmaz söz konusu olduğunda, paydaşların birlikte hareket etmesi yasal zorunluluktur. Nitekim; İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesine İlişkin Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, "İfraz ve Tevhit İşlemleri" başlıklı 5.01. maddesinde, "Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine, imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir." kuralına yer verilmek suretiyle, maliklerin birlikte başvurması gerektiği açıklanmıştır. Bu şekilde resen tevhit ve ifraz mülkiyet hakkının ihlali sayılır.

## **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği "Yapılaşmaya İlişkin Hükümler - Dördüncü Bölüm" Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

### **Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri - Madde 10**

#### **Bina yüksekliklerinin belirlenmesine dair ifadeler:**

Yol genişlikleri ile kat yüksekliklerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliklerine limit getirilmesi konusunda tek başına yeterli olmadığı düşünülmektedir. Bunun yanı sıra silüetin korunması açısından, taslakta belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınarak, mutlak suretle azami yapı yüksekliği de belirtilmeli, böylece aynı kat yüksekliği limitleri içerisinde farklı yapı yükseklikleri çıkmasına engel olunmalıdır. Ayrıca, yeterli miktarda sosyal donatı ve teknik altyapının planlanabilmesi ve kentlilere daha iyi hizmet sunulabilmesi açısından, salt araç trafiği kapasitesi ile korelasyon kurulmamalıdır.

10.madde ile Kat adetleri yol genişliklerine bağlı olarak azaltılmış gibi görünmekle birlikte; maksimum yükseklik sınırı verilmediğinden bina yüksekliklerini artıracak bir düzenleme getirilmiştir. Yol genişliklerine bağlı olarak tanımlanan kat adetleri, ayrıca kullanım türlerine bağlı olarak da ayrılmış, konut, karma ve sanayi kullanımları farklılaştırılmıştır.

KAKS belirtilmeyen alanlarda zemin üstünden kalan kat alanlarının toplamının net parsel alanını iki katını geçemeyeceğine dair ifadenin, 5. Madde-8. Fıkra ve 30. Fıkra'da yer alan uygulamalar ile çeliştiği görülmektedir. Belirtilen bu üç fıkradaki ifadelerin, birbirleriyle çelişmeyecek ve uygulamalarda farklılık yaratmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu uygulamalarda, imar planlarında yol genişlikleri ile kat adedi ilişkisi tek başına yeterli olmaması nedeniyle, mutlaka bina yüksekliğinin de tanımlanması gerektiği düşünülmektedir. Bu taslağın kat yükseklikleriyle ilgili 29.maddesi koşullarına göre ve minimum kat yüksekliğine göre ticaret ve konut bölgelerinde 8 katlı bir binanın yüksekliği 25m. yapılabileceği gibi, 33m. de yapılabilecektir. Bu çok farklı iki ölçü planlamanın hedeflediği bina yüksekliği amacını ortadan kaldırmaktadır. Diğer yandan imar planlarında yalnızca kat adedi belirtilmiş ancak bina yüksekliği belirtilmemiş bölgelerde bir önceki yönetmelik değişikliğine kadar, genel olarak 3m. Kat yüksekliğine göre bina yükseklikleri tayin edilmektedir ve bu değerlere göre kent merkezlerinde ve kentlerin yapılaşmış alanının yüzde sekseninde mevcut yapılaşma teşekkül etmiştir.

### **Madde 11, 12, 13**

Binalara kot verilmesini düzenleyen 11., 12., ve 13. Maddelerde birbirleriyle çelişen, ve anlaşılması güç bir durum olduğu görülmektedir. Tarif edilen uygulamaların, bazı durumlarda yol kotu altında subasman kotu çıkmasını mümkün kılmaktadır. Komşu parsellere yapılan yapılar arasında da uyumsuzluklar olacağı görülmektedir.

### **Ön Bahçelerin Tesviyesi - Madde 17**

#### **4.Fıkra**

Parsel sınırından otopark girişi verilmesi yerine, çekme mesafesi tanımlanmasının trafik güvenliği açısından daha olumlu olacağı düşünülmektedir.

### **Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları - Madde 20**

Kentlerimizin en önemli sorunlarından biri kamusal alanların yetersizliği olduğu düşünülerek, bu maddede tanımlanan parklar ve rekreasyon alanları üzerinde inşa edilmesine izin verilen yapıların ve kentlerin otopark sorunu gibi bir takım akut sorunların, kamusal alanlar üzerinden çözümlenmeye çalışılıyormuş izlenimi edinilmektedir.

#### **1.Fıkra (a) bendi**

20.Madde 1.fıkrası a bendinde Merkezi iş alanı için tanımlanan yapılaşma koşulları ile plan değişikliğine gerek kalmadan sadece bir görüşle özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesinin önü açılmıştır. Bu durum, bu alanların planlanmasında gereken asgari standartların sağlanmasına engel olmaktadır. Özel sektör tarafından yapılan eğitim ve sağlık tesisleri kamusal bir nitelik taşıması nedeniyle kamusal hizmet alanlarından ayrı değerlendirilmesi, bir yerleşmenin ihtiyacı olan eğitim ve sağlık hizmetlerinin büyük bir kısmının özel kuruluşlarca sağlanmasına ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca izin verilmesi halinde, ücretsiz devlet eliyle eğitim ve sağlık hizmetlerine ulaşım hakkının ne şekilde karşılanacağına yönelik bir düzenleme de gerekmektedir. Anayasada belirlenen eğitim ve sağlık haklarına erişimin engellenmesi Anayasanın 42. ve 56. maddelerine aykırılık taşımaktadır.

#### **1.Fıkra (b) bendi**

Parklarda, park alanlarının büyüklüğüne ve yeşil dokuya dair standartlar getirilmeden, üzerine yapılacak yapıların sayılması, bu yapıların yapıma kararlarının görece kolay alınmasına olanak verilmesi, parkın genel düzeninin dikkate alınmaması, ve burada da imar planı kararı

aranmaksızın otopark öngörülmesi, yeşil alanların tahribine yol açacak, parkların genel kalitesinin düşürecektir.

Park alanları için getirilen yapılaşma koşulları doğal alan olması gereken parkları, inşa edilmiş bir yapının terası konumuna dönüştürmektedir. Deprem anı ve sonrası toplanma alanı olacak parkların güvenli sığınaklar olması durumu ortadan kaldırılmaktadır. Ayrıca taksi durağı, soyunma kabini ve benzeri türde emsal gösterilerek inşa edilebilecek birçok yapı, parkların doğal alan olmaktan uzaklaşmasına yol açacak, neredeyse ağaç dikecek alan kalmayacaktır. Bu tanımla getirilen yapı yoğunluğu ve kullanım çeşitliliği ile rekreasyon alanı kullanımını niteliğine getirilmiştir. Amacına yönelik kullanım niteliği tamamen ortadan kaldırılmıştır.

### **1.Fıkra (c) bendi**

Rekreasyon alanlarında da, görece yapılaşmaya kolay izin veren uygulamalar ve otopark yapılmasına olanak sağlanması, yine yeşil dokunun tahribatına yol açacaktır.

### **1.Fıkra (ç) bendi**

4.Madde 93.fıkarda getirilen spor ve oyun alanları ile stadyum tanımlarında yer alan düzenlemeler 20.maddede getirilen kullanım kararları ile birlikte; ticari amaç içermektedir. İdarelerin inisiyatifine bağlı olarak amacı dışında kullanımlarının önünü açan bu düzenlemeler stadyumlar içine AVM yapılabilmesini sağlayan ve stadyumların yol ve meydanların altına yapılabileceğini öngören düzenleme, bu alanları amacı dışında farklı hizmetler için kullanılmasına yol açacaktır.

### **1.Fıkra (e) bendi (1), (2), (3) ve (4) alt bentleri**

4.Madde 65., 105. ve 106. fıkarda getirilen tanımlarla ve 20.maddedeki düzenlemelerle konut alanlarında, ticaret alanlarında ve karma kullanım alanlarında her şey yapılabilir duruma getirilmiş, imar planı kararlarıyla arazi kullanım kararlarının getirilmesine gerek kalmamıştır. Bu durum, alt merkez oluşumunu önleyici bir durum yaratmakta ve planlarda yer alacak nüfus hesaplarını etkileyici bir öngörüdür. Alan kullanımlarında çok çeşitlilik kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa yeterli ve gerekli donatı alanlarının hesabının yapılmasında sorun oluşturacaktır. Konut alanlarında yapılabilecek tesisler arası farklılıklar, uyum ve uyumsuzluk göz ardı edilerek, planlamanın analiz çalışması ve kullanım kısıtları gibi bir takım bilimsel gerçekliklerin dışında farklı kullanım kararlarının planlama sürecinden geçirmeden, doğrudan ruhsata esas uygulamaya bağlanması, kentsel alan içerisinde; güvenlik, ulaşım ve çevre sorunları gibi problemlerin çözümünü olanaksız hale getirmektedir. Ticaret alanları, kentsel çalışma faaliyetlerinin yürütüldüğü alanlar olup, bu alanlar içerisinde plan değişikliği ya da revizyonu yapılmadan rezidans yapımının önünü açmanın kentsel yaşam içerisinde sorunlar oluşturacağı açıktır. Bu alanlar içerisinde konut yapılması; üst ölçekli plan kararları, nüfus projeksiyonu ve yoğunluk kararları doğrultusunda irdelenerek, plan değişikliği ya da revizyonu ile mümkün olması gerekir. Ticaret- turizm-konut gibi ikiden fazla fonksiyon verilen alanların ancak üst ölçekli planlarda yer alabileceği ifade edilmelidir. Aksi takdirde alt ölçekli planlarda, bu fonksiyonlardan sadece birinin veya ikisinin yer aldığı planlarda yönetmeliğin zemin katta turizm ya da ticaret fonksiyonunu zorunlu kılması nedeniyle üst katlarda konut yapılması halinde oluşacak nüfusu hesaplama imkanı bulunmamaktadır. Bu durumda, kentin taşıma kapasitesi ile plan nüfusunun karşılaştırılması ve yaşayacak nüfusa gerekli ve yeterli donatı hesabını yapmak mümkün olmamaktadır.

### **Taban alanı - Madde 21**

4.Madde 26.fıkarda tariflenen “çardak”, 54.fıkarda tariflenen “kanopi” ve 82.bentte tariflenen “pergola” ayrı ayrı ve anlamları dışında tanımlanmıştır. “Kanopi” Türkçe bir kelime olmayıp; bunun yerine başlı başına yapı türü olan; çardak, pergola ve kameriyeyi içine alan “gölgelik” tanımı kullanılmalıdır. Ayrıca kanopi tanımı içinde yer alan “konstrüktif yapı” ifadesi “yapısal yapı” anlamına gelmekte olup yanlış bir ifadedir. Gölgelik tanımı altında bu yapı türünün farklı

çeşitleri olan çardak, kameriye, pergolanın tariflenmesi mümkündür. Ayrıca kameriye ve çardak farklı gölgelik çeşitleridir, eş anlamlı kullanılmamalıdır. Gölgeğin veya herhangi bir çeşidinin (çardak, kameriye veya pergolanın) herhangi bir biçimde kullanılan yapı türüne bağlı kılınması (akaryakıt istasyonu, rekreasyon alanı vb.) mimarlık meslek eğitimine aykırı bir biçimde tasarım kısıtlaması getirmektedir. 21.Maddede kameriye, pergola ve kanopi tanımları taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar arasında sayılmaktadır.

### **Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar - Madde 23**

4.Madde 6. ve 8. fıkralarda tanımlanan atrium ve galeri boşluğu; mimari açıdan aynı biçimde kurgulanan mekânlar olmasına karşın farklı tanımlarla düzenlenmiş ve aynı maddenin 113.bendinde yapı inşaat alanından hariç olan alanlar arasında sayılmıştır. Taban alanı hesabına dahil edilen bu alanlar daha katlar alanı hesabından çıkarılmıştır.

### **Bahçe mesafeleri - Madde 24**

24.Maddenin 6.fıkrasında binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 15 metrekaresi için 1 ağaç dikileceği belirtilmiştir. Parsel alanı otopark için de kullanılacağından parsellerde ağaç dikilmeyerek durum suistimal edilebilecektir. İlgili idarenin uygun göreceği kamu kullanımına ait alan diktirilecek olan ağaçların, inşaat yapılan bölgede bulunma zorunluluğu olmadığından, kent merkezlerinde kamunun kullanımına ayrılan yeşil alanlar azalacak, o bölgenin nüfusuna göre yeşil alan ihtiyaçları karşılanmayabilecektir.

### **Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri - Madde 27**

27.Maddenin 3.fıkrasında kültürel varlıklara ve sit alanlarına atıf yapılmalıdır. Bu fıkrada getirilen düzenleme herkesçe aynı şekilde anlaşılmalıdır, netleştirilmeli ve özel kanunlara atıf yapılmalıdır.

### **Kat Yükseklikleri - Madde 29**

#### **1. Fıkra**

Konutlarda kat yüksekliğini 2.60m.'den 3.5m.'ye, ofis ve turizm yapılarında 3m.'den 3.80m'ye çıkaran, dolayısıyla yönetmelik 8 katlı yapıların yüksekliklerini 10 m., 5 katlı binaların yüksekliklerini ise 5 m. artırmaktadır. İmar Kanunu eki yönetmeliklerde yapı yüksekliklerinin yol genişlikleri ile doğrudan bir ilişkisi vardır. Cadde, sokak vb. yol genişliklerini "Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğine" uygun olarak artırmadan yapı yüksekliklerinin artırılması, imar planlarının öngördüğü yapı yüksekliklerinin yönetmelikle değiştirilmesi, İmar Kanunu'na, açıkça aykırıdır.

#### **6. Fıkra**

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katta yer alan otoparkların kat yükseklikleri hakkında min. ölçü belirtilmesi önerilmektedir.

### **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği "Yapılara İlişkin Hükümler – Beşinci Bölüm" Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

### **Yapı Piyesleri ve Ölçüleri - Madde 30**

Yatak odası için getirilen minimum alan ve ölçü koşulları Mimarlık meslek eğitimine aykırı biçimde mekan tasarımını kısıtlamaktadır. Tasarıma kısıtlamalar getiren bu tanımlar mesleki eğitim ve uygulama arasında farklılıklar öngörmekte, konut kullanımı ve özel yaşamı kısıtlayarak belirli biçimleri dayatmaktadır.

## **Işıklıklar ve Hava Bacaları - Madde 33**

### **2(a) Fıkra**

7 katlı bir binada 4.50m2'lik ışıklığın yetersiz olduğu düşünülmektedir. Işıklık boyutları aydınlatma-havalandırma konusunda uzmanlar tarafından yeniden ele alınmalıdır.

## **Asansörler - Madde 35**

31/01/2007 tarih ve 26420 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Asansör Yönetmeliği' ve TSE standartlarında yer alan ölçüler ile bu maddede belirtilen ölçüler gelişmektedir.

### **1. Fıkra**

Ayrıca, 3 katlı binalarda asansör boşluğu bırakılması hem merdiven hesabında karışıklık yaratmakta hem de kullanılmayan alanlar yaratmakta olduğu düşünülmektedir. Yapıların tasarımında asansör boşluğu yerine, asansörün 3 ya da 4 kata kadar zorunlu tutulması önerilmektedir.

## **Çatılar - Madde 41**

### **8. Fıkra**

Çatı arasında kullanılan mekanlarda min. duvar yüksekliği belirtilmesi önerilmektedir.

## **Çıkmalar - Madde 42**

### **1(b)-5. Fıkra**

Açık çıkmalar arasında bırakılacak boşluklara dair düzenleme Mimarlık meslek eğitimine aykırı biçimde mekan tasarımını kısıtlamaktadır. Tasarıma kısıtlamalar getiren bu tanımlar mesleki eğitim ve uygulama arasında farklılıklar öngörmekte, uygulamada ise uygulanması sorunlara sebep olacak kurallar getirmektedir.

## **Saçaklar - Madde 43**

### **1. Fıkra**

Saçaklara ilişkin, mükerrer olarak, yörenin mimari karakteri ve mimari estetiğe ilişkin soyut ve tesbiti zor konular yer almaktadır. Bu gibi yetkiler diğer kanunlarla Belediye Meclislerine tanınan bir yetki olup, bu yetki bir komisyona yönetmelikle devredilemez.

## **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği "Projeler ve Yapı İzin Belgeleri – Altıncı Bölüm" Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

## **Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler - Madde 55**

### **8.fıkra**

Madde, ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılarda, ruhsat alınan zamandaki mevzuata uygun olduğu tespit edilmesi halinde, yeniden ruhsat almaksızın, denetimden sorumlu kişilerin raporuyla yapı kullanma izni alınabilmesine olanak sağlamaktadır. Yapı kullanma izni alınmadan kullanılmakta olan yapıların yasallaştırılması amaçlandığı düşünülmektedir. Oysa ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların yeniden ruhsat almaları gerekmekte olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesinde mimar meslek mensuplarının sürecin dışında bırakıldığı görülmektedir.

### **9.fıkra**

Hukuken oldukça sorunlu ve büyük hukuksal problemlere yol açacak bir düzenleme olduğu aşikardır. Ruhsat alınan tarihte yürürlükte olan mevzuata göre başlamış bir inşaatı daha sonra yapılan planda yol veya teknik altyapı alanında kalması halinde durdurmak, kazanılmış hak ve mülkiyet hakkı ihlalidir. Örneğin kat irtifakı kurulmuş ve hatta satışı gerçekleştirilmiş durumlarda inşaatı durdurup, o andaki seviyesine göre kamulaştırma işlemlerini başlatmak, mülkiyet sorunlarına yol açacaktır. Seviye tespiti yapıldıktan sonraki bedelinin talep edilmeyeceği taahhüdüyle yapının devamına izin vermek ise düzenlemenin amacına aykırıdır.

Mülkiyet hakkının özüne dokunan bu tür düzenlemeler yönetmelikle yapılamaz.

### **13.fıkra**

Yapının bağımsız bölümlerinden herhangi birinde mevzuata aykırılıklar varsa, iskan edilen diğer bölümlerde hiçbir tadilat veya tamiratın yapılamaması düzenlemesi yerine yalnızca esaslı tadilatın yapılamaması gereklidir.

## **Yapı Ruhsatı İşlemleri - Madde 56**

### **16.fıkra**

Ruhsat başvurusunda mülkiyeti gösteren belgelerin ibraz edilmesi zaten talep edilmektedir. "Mülkiyeti sorunlu" gibi muğlak ifadeler, mülkiyet hakkının kullanımının kısıtlanması sonucunu doğuracaktır.

## **Kamu yapılarında ruhsat - Madde 57**

### **8.fıkra**

Gecekondu alanları, kıyılar, ormanlar, meralar dahil kentsel ve kırsal yerleşmelerdeki tesisler ve ne kastedildiği belli olmayan şehirlerin marka değerini artırmaya yönelik projeler ve özel proje alanları gibi oldukça geniş bir yetki alanı tanınarak, yerel yönetimlerin yetkisinde olan yapı ruhsatı işlemlerinde, yetkinin Bakanlığa verilmesi yerinden yönetim ilkesine aykırıdır. İmar Kanunu ile ve ilgili diğer kanunlarla belediyelere verilen bir yetkinin yönetmelikle merkezi idarenin taşra teşkilatına verilmesi hukuka aykırıdır.

### **10.fıkra**

Fenni mesuliyetin mimar ve mühendislerce üstlenilmeden ruhsat verilemeyeceğine dair bu düzenleme yalnızca kamu yapılarında değil, tüm yapılarda uygulanacak şekilde getirilmelidir.

## **Yapı Projeleri - Madde 58**

### **13.fıkra**

Daha önce var olan ve uygulanan yapılara fenni mesuliyetlerinin mimar ve mühendislerce üstlenilmeden ruhsat verilmemesi koşulu kaldırılarak 57.Maddede 10.fıkroda artık yalnızca kamu yapıları için koşul haline getirilmiştir.

### **18. Fıkra**

Mimar ve mühendislerin meslek odasına kayıtlı olmaları gerektiğine dair 6235 sayılı Kanunun amir hükmü anılırken, meslek odalarının üyelerinin serbest meslek icrasına yetkili olduklarını gösteren ve her yıl yenilenmesi gereken büro tescil belgesinin yenilenmesi şartına yer verilmemiş olması eksikliklerdir. Uygulamada büro tescil belgesi yenilenmemiş olan mimar ve mühendislerin ruhsata imza attıkları tespit edilmekte, bu husus ilgili idarelere bildirilmekte ise de, düzenlemedeki bu eksikliğin doğurduğu olumsuz sonuçlar giderilmemektedir. Bu nedenle mimar ve mühendislerin büro tescillerinin o yıla ait olması gerektiği vurgulanmalıdır.



## 19, 20. Fıkra

Yönetmelikte daha önce var olan sicil durum belgesi şartının kaldırılmış olması hem hukuka hem de kamu yararına aykırıdır.

İlgilinin taahhütnamesiyle yapı ruhsatı verilecek, idareler her ay mimar ve mühendislerin yaptıkları işlerin listesini Odalara gönderecek, bu süreçten sonra gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek, suç duyurusunda bulunulacaktır. Getirilen bu değişiklik bürokrasiyi tam aksine artırmakta, usulsüz ve sahte belgelerle yapılan işlemlerin hukuki ve cezai takibatı yapılmamaktadır. 2013 yılında yapılan değişiklikle idarelerin mimar ve mühendislerden sicil durum belgesi isteme şartının kaldırılması, kontrol mekanizmasını ortadan kaldırmış yerine sağlıklı bir kontrol sistemi getirmemiştir. Bu süreçte mesleği yapma yetkisi bulunmayan kısıtlılığı bulunan, sahte belgelerle ruhsata imza atan mimar ve mühendisler tespit edilmiş ve maalesef düzenlenen ruhsatlarda geriye dönük hiçbir işlem tesis edilmemiştir. Taahhütnamelerin gerçek olmadığı, yani mesleği yapma yetkisi olmayan kişilerce projelerin hazırlandığı sonradan tespit edildiğinde sadece tüketiciler yönünden değil, sonuçları bakımından büyük kamusal zararlara yol açılmaktadır. Oysa yapı denetimindeki amaç bu zararın önlenmesidir. Ortaya çıkacak zararın sonradan ilgililer tarafından telafi edilebileceği şeklinde bir yaklaşım denetimin amacı ile bağdaşmamaktadır. Sicil durum belgesi istenmesi hem hukuka hem kamu yararına uygun bir düzenleme olacaktır.

## 21. Fıkra

Bu düzenleme meslek odalarının üyelerine yönelik denetim yetkisini ortadan kaldırmadığı yargı kararlarıyla ortaya çıkmıştır. Meslek odası ile üye ilişkilerine zarar verme amacından öteye gitmemiş olan böylesi bir cümleye İmar Yönetmeliğinde yer verilmesi hukuka uygun değildir.

## 23. Fıkra

Burada, İmar Kanunu'nun 38. maddesi gösterilmiş, fakat ardından Kanun'a aykırı olarak, fen adamlarına proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki verilmiştir. Bu Fıkra, ayrıca 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun ve 6235 Sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu'na aykırı bir uygulamadır. İmar Kanunu 28. Maddesi 1. Fıkrasında, proje hazırlama ve uygulama yetkisi açıkça ve yalnızca meslek mensuplarına verilmiştir. Mimarlık ve mühendislik mesleklerinin yapılabilmesi için, bu mesleklerle ilişkin ruhsatname alınması gerektiği de 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun'da belirtilmiştir. Buna istinaden 'fen adamlarına' bu yetkilerin verilmesi kanunlara aykırı bir uygulamadır.

### **3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun**

**Madde 1 - Türkiye Cumhuriyeti hududları dahilinde mühendislik ve mimarlık unvan ve salahiyeti ile sanat icra etmek isteyenlerin aşağıda yazılı vesikalardan birini haiz olmaları şarttır:**

a) Mühendislik veya mimarlık tahsilini gösteren Türk yüksek mekteplerinden verilen diplomalar;

b) Programlarının yüksek mühendis veya mimar mektepleri programlarına muadil olduğu kabul edilen bir ecnebi yüksek mühendis veya yüksek mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfikan verilecek ruhsatnameler;

c) Türk Teknik Okulu mühendis kısmı ile programlarının buna muadil olduğu kabul edilen memleket dahilindeki diğer mühendis veya mimar mekteplerinden verilen diplomalar;

d) Programlarının Türk Teknik Okulu Mühendis kısmı programlarına muadil olduğu kabul olunan bir ecnebi mühendis veya mimar mektebinden diploma almış olanlara usulüne tevfikan verilecek ruhsatnameler.

**Madde 7 - (Değişik:29/6/2001 - 4708/13 md.)**

1 inci maddede belirtilen diploma veya ruhsatnamelerden birine haiz olmayanlar Türkiye'de mühendis veya mimar unvanı ile istihdam olunamazlar, imzalarla sanat icra edemezler, bu unvanları kullanarak rey veremezler ve imza da koyamazlar.

### **3194 sayılı İmar Kanunu**

**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.*

**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.*

## **Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler - Madde 60**

### **3. Fıkra**

Madde 4'in 62. bendi için yapılan eleştiriler burada da geçerlidir. Anılan Fıkroda, açıklanmamış olsa dahi, 'özellik arz eden' yapılar için, henüz yapı ruhsatı çıkmamış olsa dahi kazı izni verileceği belirtilmişken, Madde 60'ta bu koşul da bulunmamaktadır. Yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında, kazıya başlanması halinde, projelerde değişiklik olması durumunda çıkacak zorlukların üstesinden nasıl gelineceği açıklamaya muhtaçtır. Yapılaşmanın hızlandırılmasına yönelik bu tip düzenlemelerin, denetim süreçlerini sekteye uğratacağı düşünülmektedir.

60.madde 3.fıkroda mimari projenin ilgili idarece onaylanmasının ardından; müteahhit tarafından ruhsat alınmadan inşaata başlanmayacağına dair taahhüt alınarak kazı izni verilmesi düzenlenmektedir. Yapı ruhsatı alınmaksızın şantiye şeflerinin ve iş sağlığı ve güvenliği uzmanlarının sorumlulukları başlamamış olacağından güvenlik riskleri (yan binalarda kayma vb) oluşmasına karşın sorumlu bulunmayacaktır. Yapı ruhsatı alınarak sorumluluklar tariflenmeden kazı ve hafriyat yapılamaz.

## **Elektronik haberleşme istasyonları - Madde 63**

### **2.fıkra**

63.Madde 2.fıkrasında özel mülkiyetlerde ruhsat alınmadan baz istasyonları kurulmasının önü açılmış, toplum sağlığı göz ardı edilerek konut alanlarında yer seçim belgesiyle istasyon kurulabilir hale getirilmiştir.

## **Şantiye Binaları - Madde 64**

Şantiye binalarının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi öngörülmekle beraber, bu binaların ruhsata tabi olmaması, genel manada imar mevzuatına uymayan bir uygulamadır. İnşaat tamamlandıktan sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi denetim mantığına aykırı bir davranıştır. Ayrıca bu yapıların, sonradan ruhsatlandırılması sebebiyle emsal dışında kalacağı düşünülmektedir.

64.Maddede getirilen düzenlemeler, geçici yapı olan şantiye binalarının kalıcılaştırılmasını öngörmektedir. Yapı ruhsatı alınmadan mesleki faaliyeti ve inşaatı normalleştiren bu düzenleme emsal dışı alanları yasa hale getirmektedir.

Bu düzenleme ile 23.maddede Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar arasında gösterilen müstemilata çevrilebilecek olan şantiye binaları yoluyla; konut alanlarında her bir şantiye binası için 100m<sup>2</sup>, konut dışı kullanımlarda ise her bir şantiye binası için 200m<sup>2</sup> emsal dışı alan olarak ruhsatlandırılacaktır.

## **Yıkım ruhsatı - Madde 65**

65.Maddede yıkım sorumlusu olarak tariflenen statik fenni mesul ilgili mevzuatta yer almayan bir terimdir. Fenni mesuliyet ilgili meslek mensupları olan mimar ve mühendislerce üstlenilmelidir.

## **Yapı Kullanma İzni - Madde 66**

### **12. Fıkra**

Yapı kullanma izin belgesinde müteahhit, şantiye şefi ve mimarın imzasının alınması şartı korunmalıdır. "Mimar, projeye aykırı uygulama yapıldığını tespit ettiğinde yapı kullanma iznini imzalamama hakkına sahiptir. Ancak herhangi bir aykırılık bulunmaması halinde yapı kullanma izin belgesini imzalamaktan çekinemez." Şeklinde düzenleme yapılması önerilebilir. Hatta herhangi bir aykırılık bulunmadığı halde imzalamaktan kaçınan mimarın meslek odasına bildirilmesi halinde gerekli yaptırımın uygulanabileceği belirtilebilir. vefat ve mahkumiyet dışındaki hallerde mimarın imzası alınmalıdır. "ve benzeri nedenlerle ulaşılamadığı durumlar" gibi belirsiz ifadeyle mimarın imzası alınmadan yapı kullanma izninin düzenlenmesine olanak tanınması, istisnayı yaygın bir uygulamaya dönüştürecektir.

## **Yapı Kullanma İzinlerinde Başvuru Sahibinden Bilgi ve Belge İstenmesine İlişkin Esaslar - Madde 67**

### **7.fıkra**

Getirilen düzenlemeye göre idare tarafından; yapı kullanım izni verilmesi için yapıya dair işlerde maliye ile olan ilişkilerin tamamlandığına ve borcu olmadığına dair belgeler talep edilemeyecektir. Bu durum borçlu olan yapıya iskan verilerek kullanıma açılmasına, daha sonra ise kullanıcıların kendilerine ait olmayan borçlar nedeniyle mülklerine haciz gelmesine neden olabilecektir.

66. Maddede yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi sırasında müteahhitlerin imzasının aranmamasına dair getirilen düzenlemeler de borcu olan yapıların iskan almasını kolaylaştıracaktır.

## **Mimari Estetik Komisyonları - Madde 68**

İmar Kanunu'nun 8. Maddesine 12.7.2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunla eklenen (j) bendi ile estetik komisyonlara yapıların ve mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verme yetkisi verilmiş ise de, anılan Kanun düzenlemesi fikri hakların korunmasıyla ilgili Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası sözleşmelere, Anayasa'ya ve Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na aykırıdır.

Gerek Bern Sözleşmesinde, gerek bunun yansıması olan Fikir ve Sanat Eserleri Kanununda, sahibinin hususiyeti ile biçimlendirilmiş eser, varlık kazandığı, yani ortaya çıktığı anda, fikri eser sayılmakta ve fikri mülkiyet hakları bağlamında koruma altına alınmaktadır. Yani eser meydana geldiği anda eser sahipliği hakları doğar ve bu haklar kullanılır. Estetik Komisyona yapıların ve mimari projenin özgünlüğüne dair karar verme yetkisinin verilmesi, eser sahiplerinin 5846 sayılı Yasayla korunan haklarını ortadan kaldırmaktadır.

Telif hakkı nedeniyle eser sahiplerinin ihtisas mahkemelerinde ilgililere karşı açacağı davalarla Estetik Komisyon kararlarına açılacak davalarda farklı kararlar verilmesi muhtemeldir. Kanunlar arasındaki bu çelişki hukuki uyumsuzluklarda ve yargılamalarda soruna yol açacaktır.

Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapmak, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usulleri belirlemek, kentsel tasarım projeleri

hazırlamak veya hazırlamak gibi yetkiler diğer kanunlarla Belediye Meclislerine tanınan bir yetki olup, bu yetki yönetmelikle devredilemez.

Yapıların ya da projelerin eser olup olmadığına dair karar alma yetkisi verilen komisyonun çalışma usul ve esaslarının ilgili idareler tarafından belirlenmesi komisyonların farklı usullerle çalışmalarına yol açacaktır. Bu durum hukuki belirlilik ilkesine aykırıdır.

İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (j) bendine de aykırılıklar olduğu görülmektedir.

### **8.fıkra**

Madde 8'in birinci fıkrasının j bendinde yer alan "...eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile..." ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 4.12.2014 T., 2013/114 E. ve 2014/184 K. sayılı kararı ile iptal edilmişti. Fakat karara aykırı olarak yönetmelikte halen bu ibareye yer verildiği görülmektedir.

### **9.fıkra**

Kamu kurumları bünyesinde hazırlanan tip projelerin telif hakkının (mali ve manevi haklar) kurumlara ait olması FSEK'in 18. Maddesinin sadece mali hakların tüzel kişilerce kullanılacağına ilişkin hükmü ile çelişkili ve dayanaksız.

### **10.fıkra**

Telif haklarının devrine ilişkin sözleşme zorunluluğu getirilmesi ve sözleşme yapılmaması halinde hakların yok sayılması hukuk faciasıdır. İmar Yönetmeliğinde imar ile ilgisi olmayan; kişiler arasındaki hukukun konusu alana ilişkin kural getirilemez. Sözleşme hürriyetine de aykırıdır. Netice itibariyle bu fıkra, Anayasa'nın pek çok maddesine, FSEK'e, İmar Kanunu'na aykırıdır.

## **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği “Denetime Dair Hükümler – Yedinci Bölüm” Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

### **Fenni Mesuliyet - Madde 70**

Yapılan düzenleme ile ilgili meslek odalarının belirli durumlarda bulunan meslek mensuplarıyla ilgili bilgileri Bakanlığa bildirme yükümlülüğü getirilmiş ve bildirimde bulunulacak durumlar sayma yöntemiyle sınırlandırılmıştır.

Buna göre 1- 6235 sayılı Yasa'nın 26. Maddesinin (ç) ve (d) bentlerine istinaden TMMOB Yüksek Onur Kurulu tarafından meslek men ya da Odadan ihraç kararı alınanlar, 2- istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdirenler, 3- adına büro tescili bulunup vefat eden üyeler; merkez yapı denetim komisyonuna bildireceklerdir. Oysa büro tescil belgesi düzenlemeye yetkili idare olarak meslek kuruluşlarının büro tescil belgelerini yıl sonunda yenilememe ya da herhangi bir aşamada iptal etme yetkileri de bulunmaktadır.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Siciller hakkında yapılan düzenlemeler meslek odalarının büro tescil belgelerini her yıl yenileme yetkisini ortadan kaldırmaya yöneliktir. Diğer yandan bu tür bilgilerin Bakanlığa bildirilerek, ilgili idarelerin Bakanlıktan edinmesi de meslek odalarının yok sayılması, ilgili idarelerle tüm ilişkilerinin kesilmesi anlamını taşımaktadır.

TMMOB ve bağlı odalar bir idari kuruluş olarak tüm idare organlarıyla yazışmak, bilgi alışverişinde bulunmak yetkisine sahiptir. Nitekim 6235 sayılı TMMOB Yasası'nın 28. Maddesinde “Odadan ihraç edilenler süresiz olarak, sanat icrasından geçici olarak men edilenler ise, men süresi içinde; hiçbir şekil ve biçimde mesleki faaliyette bulunamazlar. Bunlar Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği tarafından derhal bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara duyurulur” hükmü yer almaktadır. Bu hükümden de anlaşılacağı gibi Onur Kurulundan meslekten men cezası alan üyeler “bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara” duyurulmak zorundadır ve uygulama da bu şekilde yapılmaktadır. Yönetmelik düzenlemesi ile bu işlemin

Bakanlığa yapılacağı ve ilgili idarelerin Bakanlık sisteminden kontrol ederek işlem yapacağı şeklindeki düzenleme uygulama sorunları doğuracaktır.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Siciller hakkında; ilgili idarelerin fenni mesuliyet üstlenen meslek mensuplarının faaliyetlerine ilişkin bilgileri meslek odalarına bildirmelerine ilişkin düzenleme değiştirilmiş ve fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünün meslek odaları tarafından yapılacağı düzenlemesi yürürlükten kaldırılarak bu görev Bakanlığın taşra teşkilatına verilmiştir.

Fenni mesuller TMMOB'ye bağlı meslek odalarının üyesi bulunan mimar ve mühendislerdir. Bu görevi yürüten oda üyelerinin sicilleri de yine ilgili odaları tarafından tutulmakta, bu siciller çerçevesinde üzerlerine almış oldukları mühendislik, mimarlık hizmetleri takip edilmektedir. Meslek odaları tarafından öteden beri yerine getirilen ve tüm mimarlık ve mühendislik faaliyetleriyle birlikte ele alınarak, fenni mesuliyet görevlerini de denetim altına alan uygulamanın ortadan kaldırılarak Bakanlığa devredilmesi, meslek odalarına Anayasa ve yasa ile tanınmış görev ve yetkilerin ellerinden alınması anlamına gelmektedir.

## **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği “Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar – Sekizinci Bölüm” Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

### **Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar - Madde 71**

#### **2.fıkra**

71.Maddenin 2.fıkrasında getirilen düzenlemeye göre idarelerce çıkarılacak imar yönetmelikleriyle değiştirilebilecek hükümlerin kapsamının, mevcut mevzuata oranla genişletildiği görülmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile getirilen düzenlemeler ve idarelere verilen değişiklik yapma yetkileri; ülkedeki yönetmelik farklılıklarından doğan karmaşayı gidermek yerine yeni bir karmaşaya sebep olacaktır.

Buna göre bu yönetmeliğin, Büyükşehir ve İl Belediyelerince çıkarılacak olan imar yönetmelikleri ile değiştirilebilecek olan maddeleri aşağıdaki gibidir;

#### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - Arsalara İlişkin Hükümler**

Madde 6 - Parsel büyüklükleri

Madde 7- İfraz ve tevhit

Madde 8- İfraz ve tevhit işlemleri

Madde 9- Parsele ilişkin hükümler

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

Madde 10- Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

Madde 11- Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

Madde 12- Yoldan kotlandırma

Madde 13- Tabii zeminden kotlandırma

Madde 14 - Köşe başı parsellerde kotlandırma

Madde 15- İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

Madde 16- Bahçe tesviyelerine ilişkin genel hükümler

Madde 17 - Ön bahçelerin tesviyesi

Madde 18 - Yan bahçelerin tesviyesi

Madde 19 - Arka bahçelerin tesviyesi

Madde 21 - Taban alanı

Madde 22- Katlar Alanı

Madde 23 - Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

Madde 24 - Bahçe mesafeleri

Madde 25 - Bir parselde birden fazla bina yapılması

Madde 26- Eksik katlı bina yapılması

Madde 27 - Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri  
BEŞİNCİ BÖLÜM - Yapılara İlişkin Hükümler  
Madde 28- Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları  
Madde 29- Kat yükseklikleri  
Madde 30 - Yapı piyesleri ve ölçüleri  
Madde 31 - Bina girişleri ve rampaları  
Madde 32 - Merdivenler  
Madde 33 - Işıklıklar ve Hava Bacaları  
Madde 34 - Bacalar  
Madde 35 - Asansörler  
Madde 36 - Akaryakıt servis istasyonları  
Madde 37 - Su depoları  
Madde 38 - Fosseptikler  
Madde 39 - Korkuluklar  
Madde 40 – Kapı ve pencereler  
Madde 41- Çatılar  
Madde 42 - Çıkmalar  
Madde 43 - Saçaklar  
Madde 44 - Bahçe duvarları  
Madde 45 - Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri  
Madde 46 - Portikler  
Madde 47 - Fırınlar  
Madde 48 - Pasajlar ve alışveriş merkezleri  
Madde 49 - Tuvaletler  
Madde 50 - Çay ocakları  
Madde 51 - Yığıma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar  
Madde 52 - Bodrumlar  
Madde 53 - Müstemilatlar  
Madde 54 – Paratonerler

Maddelere detaylı bakıldığında;

1. İfraz ve Tevhit düzenlemeleri getiren 7.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan kademe hattı belirlenen yerlerde ifraz ve tevhide ilişkin düzenlemeler artık idarelerce değiştirilebileceği,
2. Parsele ilişkin hükümler getiren 9.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan ayrık, serbest, bitişik ve blok nizam uygulamalarına dair düzenlemeler artık idarelerce değiştirilebileceği,
3. Binalarda kot verilmesine ilişkin esaslar hakkında hükümler getiren 11.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan kotlandırmada sokak silüetinin korunmasına ve parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden kot alınmamasına dair düzenlemeler artık idarelerce değiştirilebileceği,
4. Taban Alanı ile ilgili hükümler getiren 21.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan; uygulama imar planında TAKS verilmediği durumlarda yapılacaklar ile taban alanına dahil edilmeyecek olan bahçe düzenlemelerine ait iç bahçe, avlu, kamerye, havuz, zemin terası, bekçi kulübesine dair düzenlemelerin artık idarelerce değiştirilebileceği,
5. Katlar Alanı ile ilgili hükümler getiren 22.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan; emsale dahil edilmeyen ve toprak altında kalan katların açığa çıkarılmayacağına dair düzenleme ile emsale dahil edilmeyen alanların emsal hesabına konu olacak şekilde dönüştürülemeyeceğine dair düzenlemeler artık idarelerce değiştirilebileceği,
6. Katlar alanı Hesabına Dahil Edilmeyen kullanımları düzenleyen 23. Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan; emsale dahil olmayan mekanlarla ilgili tüm düzenlemelerin artık idarelerce değiştirilebileceği,
7. Kat yükseklikleri ile ilgili hükümler getiren 29.Madde ile eskiden değiştirilemeyecek olan; ticaret bölgelerinde, ticaret içeren karma alanlarda ve

ticaret yapılan konut alanlarında uygulanacak maksimum kat yükseklikleri ile ilgili düzenlemelerin artık idarelerce değiştirilebileceği, görülmektedir.

İdarelerce; ifraz ve tevhit, parsellerde uygulanacak nizamlar, binalara kot verilmesi, taban alanı hesaplanması, emsale dahil olmayan alanlar, kat yüksekliklerinin hesaplanması gibi alanlarda farklı şekillerde uygulama yapılabilecek olması; yerel ve yöresel özelliklerin korunarak eşit standartlarda yapılaşmanın sağlanması yerine kentsel alanların ülke genelinde farklı yoğunluklarda yapılaşması sonucunu doğuracaktır.

#### **5.fıkra**

6306 sayılı Kanun ve 644 sayılı KHK kapsamında yapılacak yenileme ve dönüşüm uygulamaları, Bakanlar Kurulu kararı alınan yatırımlar, turizm yatırımları, finans merkezleri, özel proje alanları, Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlardaki dönüşüm ve uygulamalarda öncelik imar planlarına verilmiş, Yönetmelik devre dışı bırakılmıştır. Bu madde ikili bir planlama ve yapılaşma tanımlamaktadır. İkili bir yapılaşma ve planlama düzeni ortaya çıkacağından hem eşitlik ilkesine aykırı hem de standartsız yapılaşmayı doğuracağından şehircilik ilkelerine uygun değildir.

### **Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği “Son Hükümler – Dokuzuncu Bölüm” Hükümlerine dair Mimarlar Odası Değerlendirmeleri**

#### **Geçici Madde 2**

- yapı tatil tutanağı tanzim etme,
- mühürleme
- yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme
- imar denetimine ilişkin diğer görevlerin

Bakanlıkta görevli mimar, mühendis, şehir plancıları tarafından yapılması öngörülmektedir. Bu madde kapsamında yapı ruhsatı, yapı projeleri, yapı kullanma izni ile ilgili görevlerin ilgili İdarelerde (Büyükşehir ve İl Belediyeleri) görevli mimar, mühendis, şehir plancıları tarafından yapılmasının düzenlenmesi gerekmektedir.