

İSTANBUL ( ) İDARE MAHKEMESİ  
SAYIN BAŞKANLIĞINA

Yürütmenin durdurulması istemlidir.

DAVACI : T.M.M.O.B. Mimarlar Odası (İstanbul Büyükşehir Şubesi)  
Yıldız Sarayı Dış Karakol Binası Beşiktaş/İST  
: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi  
: TMMOB Makine Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi  
: TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi  
: TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi

VEKİLİ : Av.İlyas BULCAY- Av.Nezih ŞANLI (0216.474 50 53)  
Altunizade Sırmaperde cd. Yetimhane sk.4/6 Üsküdar/İST

DAVALI İDARE : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
Saraçhane-İSTANBUL

KONU : İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15 Haziran 2007 tarihinde kabul edilerek,onaylanarak ,23 Haziran 2007 tarihinde Bizim Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İstanbul İmar Yönetmeliği"nin dilekçemizde 41 ayrı madde halinde saydığımız maddelerinin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASI istemimiz hakkındadır.

İLAN TARİHİ : 23.06.2007

## A Ç I K L A M A L A R

1- Dava konusu "İstanbul İmar Yönetmeliği" İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15 Haziran 2007 tarihinde kabul edilerek 23 Haziran 2007 tarihinde Bizim Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

2- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, TMMOB İnşaat Mühendisleri İstanbul Şubesi, TMMOB Makine Mühendisleri İstanbul Şubesi, TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi İmar Komisyonunca hazırlanmış bulunan ve eski yönetmelikle iptali istenen dava konusu yönetmelik arasındaki farkları ve sakıncaları yasalara , İmar mevzuatına,şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırılıkları ayrıntılı olarak irdeleyen raporda Yönetmeliğin iptali gerektiği hususu ortaya konmuştur.

3- Dava dilekçemiz komisyon raporu doğrultusunda düzenlenerek sunulmaktadır.

### A-) İPTALİNİ İSTEDİĞİMİZ MADDELER

1-)

#### "İMAR PLANLARININ ÖNCELİĞİ

MADDE 1.04

Bu Yönetmelikte yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayrık veya bitişik nizam bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler, imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar."

#### NOT -1:

Yönetmelik, arazi kullanımı ve yapılaşma koşulları ile ilgili bir çok hüküm getirmekte; ancak, daha yönetmeliğin başında, 1.03. maddesinin ilk cümlesinde , imar planlarının yönetmeliğin üstünde olduğunu vurgulayarak, imar planları hazırlanırken bu hükümlerin hiç birine uyulması gerektiği belirtilmektedir. Kısacası, bu madde nedeniyle, bu yönetmelikte getirilen hiçbir kural, kullanım ve yapılaşma koşul ve sınırları uygulanmak zorunda değildir; İstanbul, yaptığı her planla bu sınırları aşabilir; aşacaktır da. Bu durumda, planlarla sürekli çığnenecek olduktan sonra, İstanbul için bir İmar Yönetmeliği hazırlamanın bir anlamı da kalmamaktadır. Bu nedenlerle maddenin ilk paragrafı sakıncalıdır ve iptali gerekir. Ancak, maddenin ikinci paragrafı da ilk paragrafta bağlı, onu açıklayıcı bir hükümdür ve ilk paragraf iptal edilince tek başına hiçbir anlamı kalmamaktadır. Bu gerekçelerle, "İMAR PLANLARININ ÖNCELİĞİ" başlıklı Madde 1.04 ün tamamının iptalini talep ediyoruz

İmar planları Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin üstünde bir yasal belgedir. Büyükşehir İmar Yönetmelikleri İmar planlarında belirtilmeyen hususlara açıklık getirmek, planların uygulanmasına yönelik hükümler içerir. Planlarda belirtilmeyen hususlarda yönetmelik maddeleri geçerli olur. Planın yönetmeliğe göre hazırlanması söz konusu olamaz. İmar planlarında kamu yararına, planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırı düzenlemeler yapılırsa bu planların ayrı ayrı dava konusu edilmesini gerektirir. İmar yönetmeliği esas alınarak plan hazırlanmaz. İmar planları sadece "plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik" hukuklarına uymak zorundadır. Bu nedenle bu maddede hukuki ve teknik bir sorun bulunmamaktadır. Bu maddeye itiraz sonuç

getirmez. "Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik" gibi yönetmelikler ise planlarına ve diğer işlemleri bağlayan genel kurallar içerir. İmar yönetmelikleri ise sadece planların uygulanmasına yönelik düzenlemelerdir. Bu hususu karıştırmamak gerek. Bu madde iptal edilirse plan yapmaya gerek kalmaz. Kentte yapılacak bütün düzenlemeler "imar yönetmeliği" ile yapılır ki tasarımın ve planın bir anlamı kalmaz.

2-)

"GENEL ESASLAR

MADDE 1.05

1.05.2. 1/100.000 veya 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak 1/25.000 ile 1/5000 arasındaki her ölçekte hazırlanan nazım imar planlarında, çeşitli arazi kullanım kararları ile yerleşme alanlarını belirleyen sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu planlar üzerinden plan mikyası ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz."

NOT -2: Madde 1.05.2 de nazım imar planı ölçeği "1/25 000 ile 1/5 000 arasındaki her ölçek" olarak belirtilmiştir. Aynı yönetmeliğin GENEL TANIMLAR başlıklı 2.01 maddesinde yer alan Nazım İmar Planı tanımında ise, ölçek "1/2 000 veya 1/5 000 " olarak vurgulanmaktadır.

Bu açık çelişki, yönetmeliğin hazırlanışındaki gayri ciddiliğin de bir göstergesidir. Bu nasıl yapılabildiği anlaşılabilen ciddi hatayı düzeltmek üzere, tanım yeniden düzenlenmelidir. Bu düzenleme sırasında dikkate alınması açısından, bundan önceki yönetmelikte aynı hükmün, "1.04.2. 1/25.000, 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekte hazırlanan üst ölçekli planlarda çizilen ve çeşitli arazi kullanım kararları ile yerleşme alanlarını belirleyen sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu planlar üzerinden plan mikyası ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz." biçiminde olduğunu; yani, plan ölçekleri açısından 1/25 000 'in nazım imar planı olarak tanımlanmadığını, nazım imar planı ölçeğinin 1/5000 olarak geçtiğini de vurgulamak isteriz. Ayrıca, "Plan Yapımına Dair Esaslara Dair Yönetmelik" teki Nazım İmar Planı tanımında da , ölçek "...1/2000 veya 1/5000..." olarak yer almaktadır.

Bu çerçevede, maddedeki "1/25000 ile 1/5000 arasındaki her ölçekte hazırlanan" ifadesinin iptalini talep ediyoruz.

3-)

"İMAR PLANLARININ GERİYE YÜRÜMEMESİ KURALININ İSTİSNALARI MADDE 1.16

1.16.1. Yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planlarında; yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere, resmi yapılara ve benzeri kamu hizmeti ve tesislerine ayrılmış olan, bu nedenle de devlet, belediyeler ve diğer kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmaları gereken taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler:

Kamu yararının gerektirdiği hallerde kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasına ilişkin imar planları geriye yürür.

A. Yapıya başlanmadığı durumlarda verilen ruhsat geçersiz sayılıp iptal olunur ve ilgisine tebliğ edilir.

B. Yasal ruhsat süresi içinde yapıya başlanıp da bitirilmemiş yapılar mühürlenmek suretiyle derhal durdurulur ve ruhsatları iptal olunur. Durdurma anındaki inşaat durumu belediyece tutanak düzenlenerek tespit edilir. Durdurma işlemi; ruhsat iptaline ilişkin işlemle yapı tatil tutanağının 3194 sayılı İmar Yasasının 32. Maddesinin ilgili fıkrası "Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğin bir nüshası da muhtara bırakılır." doğrultusunda yapılır.

(A) ve (B) bentleri kapsamında kalan taşınmazların 3194 sayılı İmar Yasası'nın "İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali" başlığını taşıyan onuncu maddesi hükümleri uyarınca hazırlanacak beş yıllık imar programları süresi içinde kamulaştırılmaları gerekmektedir.

1.16.2. Yapı ruhsatı verildikten sonra yürürlüğe giren imar planlarında bu maddenin (1.16.1) numaralı fıkrasının kapsamı dışında kalan alanlarda yer alan taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler:

Yapı ve ruhsat işlerinde kazanılmış hakların tespitinde yapı ruhsatının alınmış olması yeterli olmayıp, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşasına başlanan yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır.

A. Yapı ruhsatı alınmış, ancak yasal süresi içinde inşaaata başlanmamış parsellerde ruhsat ve ekleri, yeni yürürlüğe giren imar planı, plan notları ve uygulama hükümlerine göre yeniden incelenerek sonucuna göre işlem yapılır.

B. Yasal ruhsat süresi veya ruhsat yenilemesi süreleri içinde ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan imar planları, plan notları ve uygulama hükümleri uyarınca verilen ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan inşaatlarda kazanılmış (müktesep) haklar saklı sayılır.

C. Yapı ve ruhsat işlerinde yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planları ile plan notlarının lehe olan hükümleri geriye yürür. Bu nedenle; yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planları ile plan notlarının lehte olan hükümleri başlanılmış ve devam eden inşaatlar hakkında da tatbik olunur."

#### NOT- 3:

İmar planlarının geriye yürümemesi kuralının istisnaları sorunu hukuki bir konudur.

Bu konu bir imar yönetmeliği konusu olamaz; ancak bir yasa konusudur. Ayrıca maddede bir muğlaklık da söz konusudur.

Bu çerçevede, "İMAR PLANLARININ GERİYE YÜRÜMEMESİ KURALININ İSTİSNALARI " başlıklı MADDE 1.16 ' nın iptalini talep ediyoruz.

Bu maddede yasal bi sorun yok. Yönetmelik 3194 sayılı yasaya dayanarak bir hüküm getiriyor. Ayrıca daha önce alınmış ruhsatlar nedeniyle kamu ortak alanları için ayrılan yerlerde planın uygulanmasının onunu acıyor. Bu maddeye yapılan itirazdan vazgeçilmelidir.

4-)

"YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ MADDE

1.19

İlçe ve ilk kademe belediyeleri sorumlu oldukları ilçe sınırları içerisinde binaların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirebilirler. (Dış cephe estetiği, boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini belirlemeye yetkilidirler. Bu yetki daha önce yapılmış binalar içinde kullanılabilir).

Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile proje müelliflerinin, müelliflik hakları saklıdır.

İlçe veya Büyükşehir Belediyesi önerileri doğrultusunda şehrin estetiğine uygun olmak, yaya ve araç trafiğine engel olmamak şartı ile trafiğe açık yollara mahreçli parsellerin bahçe mesafelerinde, trafiğe kapalı yol ve meydanlara mahreçli parsellerin ise hem bahçe mesafeleri içinde hem de parsel dışında belediyesinin uygun göreceği yere kadar; çiçekçi, lokanta, kafeterya, pastane, kıraathane, çayhane vb. hizmete yönelik dükkânlara sökülüp-takılabilir hafif malzemedan bitişik veya ayrıık ilave mekânlar yapılabilir. Bu madde hükümlerinin uygulanacağı parsellerde, ilgisinden idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması şartı ile Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince izin verilebilir.”

NOT-4: Belediyelerin yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmesi, binaların ön cephe tasarımlarına müdahalesi yanlış ve hatalı bir yaklaşımdır. Eski eser yapılar ve bunlara komşu yapıların cephe tasarımları özeldir ve bu konuda da Koruma Kurulları yetkilidir. Ancak, bu özel durum dışında, yapılacak yeni yapıların cepheleri mimarları tarafından tasarlanır ve belediyelerin buna müdahaleleri yetki aşımıdır.

Bu bir yetki aşımı değildir. Belirlenecek kuralları belediyenin uzman olmayan kişileri hazırlamayacak aksine estetik kurul hazırlayacak. Mimari projeye uygun olmayan değişikliklere kim müdahale edecek. Belediye bu sorunu aşmak için doğru bir karar getirmiştir. Bu maddeye itirazdan vazgeçilmelidir.

Maddenin son paragrafında yer alan “...trafiğe kapalı yol ve meydanlara mahreçli parsellerin ise hem bahçe mesafeleri içinde hem de parsel dışında yaya trafiğini engellemeyecek şekilde, belediyesinin uygun göreceği yere kadar; çiçekçi, lokanta, kafeterya, pastane, kıraathane, çayhane vb. hizmete yönelik dükkânlara sökülüp-takılabilir hafif malzemedan bitişik veya ayrıık ilave mekânlar yapılabilir.” hükmü de son derece sakıncalıdır. Bu uygulama kesinlikle ilgili fonksiyonun yer aldığı parsel dışına taşmamalı, dolayısıyla hükümdeki “...hem de parsel dışında ...” ibaresi kaldırılmalıdır. Ayrıca, bu ilave mekanlar asla kapalı mekan olarak düzenlenmemelidir.

Yukarıdaki paragraf iptal edilmelidir. Ciddi bir mekan sorunu yaratır.

Bu nedenlerle , yeniden düzenlenmek üzere, maddenin iptalini talep ediyoruz.

---

Fikret bey

Belediyelerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesine göre binaların estetiğine müdahale etme yetkilerinin olduğunu düşünüyorum

MADDE 21-(Anayasa Mahkemesinin 11.12.1986 tarih ve 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilen ibareler çıkarılarak düzenlenmiştir.) Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı 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.

#### 5-) "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DENETİM YETKİSİ MADDE 1.20

Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ay geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, Büyükşehir Belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılarla ilgili denetim görev ve yetkisi asli olarak İlçe ve İlk Kademe Belediyelerine aittir. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, görev ve sorumluluk ilgili İlçe veya İlk Kademe Belediyelerinde olmak üzere Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğünde 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkileri kullanma hakkını haizdir.

NOT-5: Bu madde eski yönetmelikte yer almayan yeni bir maddedir. Maddenin son son cümlesi, "Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, görev ve sorumluluk ilgili İlçe veya İlk Kademe Belediyelerinde olmak üzere Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğünde 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkileri kullanma hakkını haizdir." hükmü kendi içinde açık bir tutarsızlık taşımaktadır. Binanın yıkımı da dahil olmak üzere, müdahaleyi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı bir durumda, görev ve sorumluluk neden kendisinde değil de ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinde oluyor? Ayrıca, bu olabilir mi? İstanbul Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluğu kendi üzerine almadan bu işlemleri yapabilir mi?.. Büyükşehir Belediyesi'nin bu uygulamayı yapmaya yetkisi olacak ama bu yaptığından ilçe veya ilk kademe belediyesi sorumlu olacak. Yasal olarak böyle bir şey olamaz. Bu ifade cümleden çıkartılmalıdır.

Bu nedenlerle, maddenin son cümlesindeki "....., görev ve sorumluluk ilgili İlçe veya İlk Kademe Belediyelerinde olmak üzere...." ifadesinin iptalini talep ediyoruz.

Bu tür bir yetki ancak yasa ile verilebilir. B.ŞEHİR Belediyesi'nin kendikendine yetki alması yasal değildir.

6-)

“DİĞER HUSUSLAR

MADDE 1.21

1.21.1. İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak, doğal çim kullanmak şartıyla açık spor alanları, mini futbol sahaları (Spor sahalarına ait müştemilatlar, tamamı toprak altında kalmak ve bu müştemilatların üzeri yeşil alan olarak düzenlenmek şartıyla) muvakkat ruhsatla yapılabilir.

1.21.4. Otopark Uygulamaları

- a) İmar planlarında, yeşil alan-park, meydan, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü gibi) uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.
- b) Bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinde ve tabii zemin altında olmak ve üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda mülk sahiplerinin muvafakatıyla, ada bütününde kamuya ait veya Özel Katlı Otopark yapılabilir.
- c) Kamulaştırma, imar uygulaması, bedelsiz terk gibi nedenlerle kamunun mülkiyetine geçinceye kadar, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

NOT-6: Bu madde eski yönetmelikte yer almayan yeni bir maddedir. Bu maddede yer alan, “1.21.1.İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak, doğal çim kullanmak şartıyla açık spor alanları, mini futbol sahaları (Spor sahalarına ait müştemilatlar, tamamı toprak altında kalmak ve bu müştemilatların üzeri yeşil alan olarak düzenlenmek şartıyla) muvakkat ruhsatla yapılabilir.” hükmü, planda yeşil alan olarak ayrılmış alanların açık spor alanlarına dönüştürülmesine ve toprak altında da bu spor sahalarına ait müştemilatların yapılmasına olanak sağlıyor. Bu sakıncalı bir yaklaşımdır. Açık spor alanları imar planlarında bu amaçla ayrılan yerlerde yapılmalı, yeşil alanları işgal etmemeli, yeşil alanların sadece çim ve çiçek değil, ağaçların da yer alacağı alanlar olduğu unutulmamalı ve dolayısıyla zemin altlarına inşaat yapılmamalıdır. Özellikle su krizinin kapımızı çaldığı bugünlerde, yağmur sularının yer altı sularına ve dolayısıyla su kaynakları ulaşmasının yolunun zeminin toprak kalmasında yattığı asla unutulmamalı ve yeşil alanların, bahçelerin betonlaşmamasına özellikle dikkat edilmelidir. Spor alanları yeşil alan tanımına girmez.

Yeşil alanların altına bu tür tesisler kurulursa doğl özelliklerinin korunması imkansızdır. Yapay yeşil alanlar haline gelir ki bu durum bu alanların amacına aykırıdır.

Bu çerçevede, "1.21.4. Otopark Uygulamaları" bölümü de aynı nedenlerle çok sakıncalı hükümler içermektedir:

#### "1.21.4. Otopark Uygulamaları

a) İmar planlarında, yeşil alan-park, meydan, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü gibi) uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

b) Bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinde ve tabii zemin altında olmak ve üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda mülk sahiplerinin muvafakatiyle, ada bütününde kamuya ait veya Özel Katlı Otopark yapılabilir."

Bir çevre katliamından başka bir şey olmayan a ve b fıkraları, uygulandıkları takdirde, yeşil alanları, altını beton doldurup, suni, göstermelik yeşil alanlara dönüştürecek ve bu suretle de yağın yağmurların toprak tarafından emilmesini baştan engelleyerek, suyun ziyan olup gitmesine yol açacaktır. a fıkrasında, yeşil alan- park fonksiyonlarının dışında, kavşak, yol gibi kritik alanların altı da otopark yapılmaktadır ki, bu da trafik açısından bir kargaşa yaratacaktır. Bu nedenlerle, "1.21.4. Otopark Uygulamaları" bölümününü (a) ve (b) fıkraları kaldırılmalıdır.

Maddenin c fıkrası ise ,

"c) Kamulaştırma, imar uygulaması, bedelsiz terk gibi nedenlerle kamunun mülkiyetine geçinceye kadar, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir." biçiminde düzenlenmiş olup, planda açık otopark lejantı ile gösterilmiş alanlara yer altı otoparkı yapma imkanı getirmektedir ki bu yanlış bir yaklaşımdır. Açık otopark başkadır, yer altı otoparkı başkadır ve zemin altının otopark olarak kullanılabilmesi için bunun imar planında "yer altı otoparkı" olarak belirtilmesi gerekir. Bu nedenle, bu fıkradaki "veya zemin altı otopark" ibaresinin kaldırılmalıdır.

Bütün bu değerlendirmeler çerçevesinde, 1.21.1. fıkrası, 1.21.4.a ve 1.21.4.b fıkraları ile 1.21.4.c fıkrasındaki "veya zemin altı otopark" ibaresinin iptalini talep ediyoruz.

7-)

#### "KENT BÖLGELERİ TANIMLARI MADDE

202

##### 2.02.2. Kentsel Kullanım Alanları:

2.02.2.1 Konut Alanları: İmar planlarında konut yapımı için ayrılan meskûn konut alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarıyla, gecekondü önleme bölgeleri, toplu konut alanları gibi konut alanlarından oluşan iskân alanlarıdır.

Bu alanların esasen ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş olan yerlerinde yapılacak olan binaların zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında dükkân, kuaför,

muayenehane, lokanta ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

İmar planlarında "Ticaret+Konut" olarak belirlenmiş yerler; bodrum ve zemin katlarda ticaret olmak üzere üst katlarda konut-rezidans yapılacak olan alanlardır. Konut, Ticaret + Konut alanlarında özel yurt yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında mevcut teşekküle göre bodrum ve zemin katların konut olarak düzenlenmesinde ilgili belediye yetkilidir.”

Not-7: Tanımın ikinci paragrafında, konut alanlarının alt katlarında yapılacak ticari fonksiyonlara değinilmekte ve bu uygulamanın “Bu alanların esasen ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş olan yerlerinde” yapılacağı belirtilmiştir. Ancak, bu ifade konut alanları ile Ticaret+konut alanları arasında bir karışıklık yaratabilir. Eğer konut alanı içinde ticaret bölgesi olarak gelişmiş alan varsa o alan planda zaten konut alanı değil , ticaret+konut alanı olarak tanımlanır. Ayrıca, ticaret fonksiyonu taşımayan konut alanlarının alt katlarında da ( zemin kat 5.50m. değil, 3.50 m. alınmak koşuluyla) tanımda belirtilen fonksiyonlar zaten yer alabilir. Bu hususun ayrıca vurgulanması, “esasen ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş olan yerlerinde yapılacak olan binaların” ifadesi, konut alanlarında zemin katların h=5.50 m. olarak yapılmasına yol açılması tehlikesini de doğurabilir. Bu nedenlerle, bu karışıklığın önlenmesi için, tanımın ikinci paragrafının ilk cümlesi yeniden düzenlenmelidir.

Maddenin son paragrafı ise , “ticaret+ konut” alanları ile ilgili olup, bu paragrafta, ” Konut, Ticaret + Konut alanlarında özel yurt yapılabilir”. “ ifadesi yer almaktadır. Bu ifade eski yönetmelikte olmayan, yeni yönetmelikle getirilen yeni bir hükümdür. Bu uygulamanın sadece yurtlar, üstelik de “özel (!) yurtlar” için getirilmiş olması da ilginçtir. Bu alanlarda elbette özel yurt da, resmi yurt da, özel sağlık tesisi de, resmi sağlık tesisi de, v.b yapılabilir; ancak, imar planı kararı ile olmak koşuluyla.

Bu nedenlerle, maddenin ikinci paragrafının ilk cümlesi ile üçüncü ve son paragrafının ikinci cümlesinin iptalini talep ediyoruz.

8-)

“2.02.3. Kentsel Çalışma Alanları:

2.02.3.1 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar. Bu tür alanlarda inşaat yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve /veya emsal değerleri aşılmamak kaydıyla bina kitle ölçüleri serbesttir.

NOT-8: Bu tanım eski yönetmelikte yer almıyordu. Yeni yönetmelikle getirilmiş. Tanımın içinde neredeyse olmayan fonksiyon yok. Örneğin, her türlü ticaret, çok katlı mağazalar gibi fonksiyonların bu tanım içinde yer alması yanlıştır. Bu tanım, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği' nin 16. Maddesinde, “22) Konut dışı kentsel çalışma alanları:

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. “ biçiminde yer almaktadır . Doğru olan tanım budur. Yeni yönetmelikteki tanım tümüyle yanlıştır ve çok hatalı uygulamalara yol açacaktır. Bu nedenle, yeniden düzenlenmek üzere, tanımın iptalini talep ediyoruz.

Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikten farklı bir tanım getirilemez. İptali gerekir.

9-)

“KENT BÖLGELERİ TANIMLARI

MADDE 2.02

2.02.5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

2.02.5.1.2 Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve Belediye Encümen Kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yükseklik h=4,50 m.yi ve maksimum emsal E=0,04'ü geçemez. Gereği halinde çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek belediyesince uygun görülmesi halinde onaylanacak proje ile açık spor tesisleri yapılabilir.

NOT-9: Maddenin son cümlesi, planda park alanı olarak gösterilen bir alanın, belediyesince uygun görülmesi halinde açık spor tesislerine dönüştürülebilmesine olanak sağlıyor. Öncelikle bu işlemin bir plan değişikliği gerektirdiğini, plandaki fonksiyonların öyle yönetmelik maddesi ile belediyeye yetkiler vererek değiştirilemeyeceğini vurgulamak isteriz. Ayrıca, bu hüküm, park ve açık spor alanı fonksiyonlarını hemen hemen aynı görmenin bir ürünü olmalı. Oysa ikisi de çok farklı ihtiyaçları karşılıyor. Park alanı yeşili, çiçeği, ağacı ile genç yaşlı herkesin dinlenme yeri. Ağaçlık olması önemli. Bu, hava temizliği ve iklim açısından da çok önemli. Oysa açık spor alanı “Yeşil Alan” kapsamı içinde yer almaz. Bu nedenle, böylesi bir fonksiyon değişimi planda yer alan diğer fonksiyonların değiştirilmesinden farklı bir prosedür izlememelidir. Park alanlarının gerekenin son derece altında olduğu İstanbul'da, açık spor alanı ihtiyacının park alanına el koyarak karşılanması hatalı bir yaklaşımdır.

Bu nedenlerle, fıkranın son cümlesinin iptalini talep ediyoruz.

Yeşil alan tanımına ve amacına aykırı bir madde.

10-)

YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

MADDE 2.04

2.04.1. Taban Alanı (TA):

.....

Taban Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar:

.....

- Tamamen toprak altında yapılan otopark.
- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave

NOT-10 : Maddede, “Taban Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar” arasında “Tamamen toprak altında yapılan otopark” da yer almaktadır. Burada, yapılacak otoparkın miktarı hiç söz konusu edilmemiştir. Oysa toprak altı otoparkın ancak orada yaşayacakların ihtiyacı kadarı taban alanı dışında tutulmalı. Yönetmeliğin ”2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı” maddesinde “Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar” arasında, kapalı otopark alanları, “Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar” biçiminde tanımlanmıştır. Aynı tanım burada da yer almalı; Otopark Yönetmeliği'ne göre yapının kendi ihtiyacı hesaplanmalı ve bu ihtiyacın dışındaki otoparklar emsale dahil edilmelidir.

“Taban Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar” arasında “Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave” de sayılmaktadır ki bu, nereden çıktığı kestirilemeyen, teknik olarak anlamsız, hatalı ve yanlış bir yaklaşımdır. Bu hükmün nedenini anlamak mümkün değildir; zira böylesi bir yaklaşım şimdiki kadar imar mevzuatında hiç yer almamıştır. Taban alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar artırıldıkça yapılacak inşaat alanının da arttığı göz önüne alındığında, yönetmeliğe böyle bir ilave getirmenin neye yarayacağı da açıkça görülmektedir.

Bu nedenlerle, Yönetmeliğin ”2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı” maddesinde, “Taban Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar” arasında yer alan “Tamamen toprak altında yapılan otopark” ve “Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave” ifadelerinin iptalini talep ediyoruz.

11-)

#### YAPI DÜZENİNE AIT TANIMLAR MADDE 2.04

2.04.5. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde ayrık nizama tabi arsalarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı dahil %40'ı geçemez. Bu miktarların tespitinde mevcut binaların ve müştemilatların taban alanları da hesaba katılır.”

NOT-11: Bundan önceki yönetmelikte, “.....irtifa sınırlaması getirilmiş ve imar planında bahçe mesafeleri belirlenmemiş ise %35'i; irtifa serbest ise %25'i geçemez.” biçiminde düzenlenmişti. Bu yeni yönetmelikle artırılmış. %40 yeni yapılacak bir ayrık nizam bina için yüksek bir orandır. TAKS'ın eski yönetmelikteki biçimiyle kalması uygun olacaktır. Ayrıca, fıkrada yer alan “İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde” ibaresi de sakıncalı bir ibaredir. Yönetmelikteki bu oranın istenen her durumda ve her yerde- ,sınırı da belirlenmeksizin- artırılabilmesine olanak verir. Getirilen %40 TAKS zaten yüksek bir yapılaşma oranıdır ve planla bunun da üstüne çıkılabilmesi sakıncalı ve hatalı bir uygulama olacaktır.

Bu nedenlerle, yeniden düzenlenmek üzere, fıkranın ikinci cümlesinin iptalini talep ediyoruz.

12-)

## YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

### MADDE 2.04

#### 2.04.6. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL):

.....

#### Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar:

.....

- Bu yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü

.....

- Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar,

.....

- (60) m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kapıcı dairesi,

.....

- Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m<sup>2</sup> yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler,

- Binaların bodrum katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu aşmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler ile konut binalarının bodrum katlarında yapılabilen depo mahalleri,

- Yönetmeliğin 6.12 maddesinde belirtilen köprü geçişler,

- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave

Katlar Alanına (KA) katılmazlar.

.....

#### NOT-12:

“Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL)” tanımında,

- “Bu yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü,
- (60) m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kapıcı dairesi,

- Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m<sup>2</sup> yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler,
- Binaların bodrum katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu aşmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler ile konut binalarının bodrum katlarında yapılabilen depo mahalleri,
- Yönetmeliğin 6.12 maddesinde belirtilen köprü geçişler,
- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave,

Katlar Alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılmaktadır.

Bu alanların Emsal dışında bırakılması, yapının inşaat alanını, verilen emsalin çok üstüne çıkacak biçimde kullanabilmek için -teknik ve yasal tüm sınırları açık biçimde çığneyerek- getirilmiş yasal olmayan bir yönetmelik maddesidir. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nde " Kat Alanı Kat Sayısı:

"Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalarda dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalarda, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır." biçiminde tanımlanmıştır. Bu tanım, imar mevzuatında "Emsale (KAKS) dahil edilmeyen alanlar" dan ne anlaşıldığını net biçimde ortaya koymaktadır. Söz konusu maddenin de bu çerçevede yeniden gözden geçirilmesi, bu çerçevede yukarıda sayılan hükümlerin maddeden çıkarılması zorunludur.

Bu nedenlerle, yukarıda sayılan ibarelerin iptalini talep ediyoruz.

TAKS VE KAKS tanımı plan yapımına air esaslara dair yönetmelikle çelişmez. Burada gelişiyor.

### 13-) YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR MADDE 2.04

2.04.8. Net Alan (Kullanım Alanı): Bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan temiz alandır. Binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların büyümesi ile meydana gelen teraslar, genel giriş, merdivenler sahanlıklar, asansörler, binalarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları, açık çıkmalarda ve teraslar, 2 katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altlarında (1.70) m. yüksekliğinden az olan yerler bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4) m<sup>2</sup>den

büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık, bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına (20) m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar net alan dışındadır.

NOT-13:

"2.04.8. Net Alan (Kullanım Alanı) tanımı" nda, "...kapıcı veya kaloriferci dairesi..." net alan dışında tanımlanmaktadır. Kapıcı ve kaloriferci dairesi yaşanan bir alanın ifadesidir ve yukarıda, "2.04.07.Kat Alanı Kat Sayısı" tanımına ilişkin değerlendirmemizde de vurguladığımız gibi, emsal hesabına dahil edilmeli, dolayısıyla da net alan içinde yer almalıdır.

Fıkranın sonundaki"..... bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına (20) m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar net alan dışındadır." ibaresi de, yapılacak otoparkların yeri ve miktarı ile ilgili bir sınırlama getirmemektedir. Oysa yönetmeliğin "2.04.7.Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL) tanımında, Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Alanlar" sayılırken, otoparklar için, "Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar" ibaresi kullanılmıştır. Bu çerçevede, bu fıkrada da, Net Alan dışında kalacak otoparkların, bodrum katlarda yer alacak ve yapının Otopark Yönetmeliği uyarınca belirlenecek kendi ihtiyacı için kullanılacak otoparklar olduğu vurgulanmalı; Bina dışındaki otoparklar da sadece açık otopark olarak belirtilmelidir.

Bu çerçevede fıkranın ikinci cümlesindeki "kapıcı veya kaloriferci dairesi" ile "...bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına (20) m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar..." ibarelerinin iptalini talep ediyoruz.

14-)

2.04.12. Kat bahçeleri: Binaların çeşitli katlarında, bağlı bulunduğu kata veya katlara hizmet edecek ve hizmet edeceği bağımsız bölüm veya bölümlerin eklentisi olarak tapuda gösterilecek şekilde, plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında, bitki yetiştirmek için gerekli toprak dolgu kullanılarak ve iklimlendirilmesi sağlanarak yapılacak bahçe düzenlemeleri.

NOT-14 :

Bu hüküm daha önceki yönetmeliklerde yoktu; yeni yönetmelikle getirildi. Bu fıkrada geçen "plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında" ibaresi maksadı dışında kullanılmaya çok müsait, sakıncalı bir ibaredir. Belirtilen çekme mesafeleri dışında kat bahçeleri ve benzeri faaliyetlere izin verilmemelidir. Bu gerekçeyle, fıkradaki "plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında" ibaresi iptal edilmelidir.

15-) -)

" YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR  
MADDE 2.04

2.04.34. Yüksek Yapılar: Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina

yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılardır.”

**NOT 15:**

“YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR- Madde 2.04” te, Yüksek Yapılar, en az (60.50) m. yüksekliğindeki yapılar biçiminde tanımlanmaktadır.

Bundan önceki yönetmelikte de yüksek yapılar tanımında 60.50 m. esas alınmıştı. Ancak, yönetmeliğin 3.04. YÜKSEK YAPILARA İLİŞKİN AVAN PROJE UYGULAMALARI maddesinde “...bina yüksekliği en az 45.50 m. olan yapılarda ....” ibaresi geçmekteydi ki, bu açık bir çelişki idi.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi2 nin 28.3.2000 tarih, 2000/76 ve 28.7.2000 tarih, 2000/366 sayılı kararları doğrultusunda düzenlenerek; 6.12.2000 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak, 2001’ de yürürlüğe giren İstanbul İmar Yönetmeliği’ nde ise;

“3I-Yüksek Bina :

Binanın herhangi bir cephesinden görünen bina yüksekliği 30.50 m.yi geçen veya görünen-görünmeyen bodrum katlar dahil olmak üzere toplam kat adedi 13’ü geçen yapılardır.” denmektedir.

3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği’nde ise, “Madde 15- Yapı Düzenine Ait Tanımlar:

25. Yüksek Katlı Bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.” biçiminde tanımlanmaktadır.

Bir başka örnek de” İzmir Yüksek Yapılar Yönetmeliği” dir ki, orada da, “2.01- Yüksek yapılar: Yüksek yapı, genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel altyapı yönünden etkileyen bir yapı (bina) türüdür.

Son kat tavan döşeme kotu 30.80 metreyi ve/veya bodrum kat dahil olmak üzere toplam kat adedi 13’ü aşan (13 kat hariç) yapılar Yüksek Yapı olarak kabul edilir.” denmektedir.

Görülebileceği üzere, Yönetmelik, daha önce h= 30.50 metreyi geçen yapıları yüksek yapı kabul ederken, bu kez alt sınırı h= 60.50 metreye çıkarmıştır. Yönetmeliğin, yüksek yapılarla ilgili olarak uygulamaya yönelik bir çok ek hüküm de getirdiği dikkate alındığında, yüksek yapılar tanımına giren yapıları bir anlamda azaltan bu değişiklik, yüksek yapıların daha güvenilir, daha emniyetli bir yaşam çevresi oluşturabilmesi için gerekli olan bu ek önlemlerin sadece 60.50 metre yüksekliğe ulaşmış yapılarla sınırlandırılmış olduğu görülmektedir. Bu yaklaşımı sakıncalı bulmakta olup, yeniden düzenlenmesini talep ediyoruz.

Bu çerçevede, yeniden düzenlenmek üzere, ” 2.04.34. Yüksek Yapılar” tanımının iptalini talep ediyoruz.

16-) -)

“ YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

MADDE 2.04

2.04.46. Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kütlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı geçididir.”

**NOT-16:** Bu madde eski yönetmelikte yoktu, yeni yönetmelikle getirilmiş. Burada, her ne kadar “yayalara daha geniş kaldırım sağlamak” amacından bahsediliyorsa da, bu kafa karıştırıcı tanımlama, söz konusu uygulamanın, ön bahçesi sıfır olan parsellerde zemin kat üstünde parsel sınırını aşarak yola çıkma yapılacağı gerçeğini göz ardı edememektedir. Kısaca, yayalara daha

geniş bir kaldırım sağlamak söz konusu olmayıp, zaten yayaalara ait kaldırımlara çıkma yaparak tecavüz edilmekte, bu arada da yayaalara lütfen bu çıkımların altından geçebilme izni verilmektedir.

Kamuya ait alanların üstüne çıkma yapmaya olanak sağlayan bu yeni ve sakıncalı fıkranın iptalini talep ediyoruz.

Bu maddenin iptali yerine "çıkma yapılmamak koşuluyla" koşulu eklenirse daha iyi bir çözüm olur.

Maddesin iptalini istemek bu tür mekansal olanakları engellemek olur.

17-)

"AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN GENEL ESASLAR MADDE

3.01

13.01.2. İmar Planı notlarında "... İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı" belirlenen alanlarda, plan ve plan notlarında öngörülen plan kararlarına, yapılaşma koşullarına ve yönetmeliklerle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulacaktır."

NOT-17: "AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN GENEL ESASLAR" başlıklı Madde 3.01'in 3.01.2. fıkrasında yer alan "İmar Planı notlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı belirlenen alanlar" tanımı İstanbul Büyükşehir Belediyesince gerçekleştirilen bir yetki gaspını ifade etmektedir.

Yasal olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin görevi nazım imar planlarını hazırlamakla sınırlıdır. Üzerinden uygulama yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını hazırlamak ilçe belediyelerinin görevi olup, ruhsat vermek gibi uygulamaya yönelik tüm işlemleri de onlar yaparlar. Son zamanlarda göze çarpan bir husus, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan nazım imar planlarının adeta 1/1000 uygulama planı gibi hazırlandıkları ve bir çok yapı için "İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı" notu konduğu ve yeni imar yönetmeliğine de bununla ilgili 3.01.02. fıkrasının konduğu görülmektedir. Bu yaklaşımıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilçe ve belde belediyelerinin yetkilerine de resen el koymaktadır. Oysa, avan proje ile uygulama yapıldığı takdirde, bu uygulamayı denetlemekle sorumlu yerel yönetim, 1/1000 ölçekli uygulama imar planını hazırlayıp onaylayan, imar durumunu, ruhsatı, yapı kullanma iznini veren ve yapım sürecini denetleyen, yani uygulamayı yürütmekle yetkili ve sorumlu olan ilçe ve belde belediyeleri olmalıdır. Oysa konu ile ilgili 3.01.2 fıkrasında avan proje onayının sadece ve sadece İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı vurgulanması bir yetki gaspıdır. Bu nedenle, 3.01.2 fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "... İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak ifadesinin iptalini talep ediyoruz.

18-)

"İMAR KANUNU GEREGI AVAN PROJE UYGULAMALARI

MADDE 3.02

3.02.1. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi, mülkiyetin

belgelenmesi ve yönetmeliklerle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ile en küçük 1/200 ölçekte avan projeye göre ruhsat verilerek uygulama yapılır.

İmar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş yerlerde; ayrık inşaat nizamında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç emsal (E=3'ü) geçmemek, plan notlarının ilgili hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği belediyece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. Eğitim tesislerinde servis trafiğini düzenlemek amacıyla UTK kararı alınması zorunludur.”

NOT-18: Fıkranın ikinci paragrafında, “İmar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş yerlerde; ayrık inşaat nizamında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç emsal (E=3'ü) geçmemek, plan notlarının ilgili hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği belediyece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.” Eğitim tesislerinde servis trafiğini düzenlemek amacıyla UTK kararı alınması zorunludur.” hükmü yer almaktadır. Bu hükümde yer alan “...ayrık inşaat nizamında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç emsal (E=3'ü) geçmemek...” ibaresi, bundan önceki yönetmelikte “...ayrık inşaat nizamında net parsel alanı üzerinden emsal (E=3'ü) geçmemek,” biçiminde yer alıyordu. Görüleceği üzere, yeni yönetmelik bu ibareye “...bodrumlar hariç...” ibaresinin ekleyerek, tüm bodrum katları, emsal dışı tutmuştur. Bu hatalı yaklaşım yönetmeliğin “2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı(KAKS) (EMSAL)” tanımıyla da çelişmektedir. Bazı hükümlerinin iptalini talep etmiş olduğumuz “Kat Alanı Kat Sayısı(KAKS) (EMSAL)” tanımında dahi bodrum katların tamamını emsal dışına çıkaran bir yaklaşım yoktur.

Bu çerçevede, fıkranın ikinci paragrafının ilk cümlesinde yer alan “bordular hariç” ibaresinin iptalini talep ediyoruz.

TAKS VE KAKS İmar planıyla belirlenir. Yönetmelik ile belirlenecek ulursa tasarıma ve plana gerek yok. İmar yönetmeliğiyle böyle bir plan hükmü getirilemez.

19-)

“İMAR PLANI-PLAN NOTLARI GEREĞİ AVAN PROJE UYGULAMASI: MADDE 3.03

3.02 maddesinde belirtilen kamu alanları dışında, İmar Planlarında:

- a) TAKS +H(İrtifa)
- b) KAKS
- c) Blok boyutları + H

Maddelerinin en az birini sağlaması durumunda Avan Projesine göre uygulama yapılır. Bu maddelerden hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınması zorunludur. Plan notu ile avan proje uygulaması getirilmiş özellik arz eden binalar, planda verilen hükümlerine aykırı olmamak, yönetmelikte bu tür binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ile bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili yükseklik, cephe, derinlik ve iç ölçülerine tabi olmayıp bu madde hükmüne göre ilgili ilçe/ilk kademe Belediyesi'nce onaylanacaktır. Plan notu gereği avan projesi ilçe/ilk kademe Belediyesi'nce onaylanması gereken projelerin Madde 3.05' te bildirilen şartları sağlaması durumunda, Büyükşehir Belediye Başkanlığından estetik ve yerleşim yönünden uygun görüşü alındıktan sonra avan proje onayı yapılacaktır. Ayrık inşaat nizamına tabi yerlerde; 5 kata kadar yapı yaklaşma mesafesi yollardan en az (5.00) m., komşu parsellerden en az (4.00)

m. olup 5 kattan sonra her ilave kat için yan komşu bahçe mesafelerine (0.50) m. arka bahçe mesafesine (1.00) m. ilave edilir. Plan notu gereği avan proje uygulaması getirilmiş yüksek yapılar için çekme mesafeleri 3.04 maddesi hükümlerine göre belirlenir.

Bu madde hükümleri uyarınca yapılacak uygulamalarda; mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri gibi yapının hem iç hem de dış çevre güvenliği bakımından önem taşıyan projeler ve belgeler aranmaksızın sadece avan projeye göre ruhsat verilmesine imkân sağlanamaz.”

NOT-19: Maddenin ilk paragrafında, “ 3.0.2 maddesinde belirtilen kamu alanları dışında, İmar Planlarında;

- d) TAKS +H(İrtifa)
- e) KAKS
- f) Blok boyutları + H

Maddelerinin en az birini sağlaması durumunda Avan Projesine göre uygulama yapılır. Bu maddelerden hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınması zorunludur.” hükmü yer almaktadır. Bu hükme göre, planda yapılaşma koşullarının tümünün belli olması zorunluluğu yoktur; sadece TAKS+H; sadece KAKS veya sadece Blok Boyutları +H’ın belirtilmesi yeterli olabilir. Buna göre de avan proje ile uygulama yapılır. Kısaca vurgulamak gerekirse, bu hükme göre, imar uygulama planı ile, getirilen yapılaşma koşulları arasında yapılaşma emsali, yani KAKS ( E) yer almayabilir. Oysa yapılaşma emsalinin (KAKS) belirlenmesi, bir bölgeye getirilecek nüfus yoğunluğunu da gösterecektir. Uygulama imar planında kesinlikle KAKS(EMSAL) ‘in belirlenmesi gereklidir. Hele yüksek yapılar söz konusu olunca, getireceği nüfus ve yapı yoğunluğunun bilinmesi ve hesaplanması daha da önem kazanmaktadır. Bu nedenle, Madde 3.03’ün başında yer alan “ 3.0.2 maddesinde belirtilen kamu alanları dışında, İmar Planlarında;

- g) TAKS +H(İrtifa)
- h) KAKS
- i) Blok boyutları + H

Maddelerinin en az birini sağlaması durumunda Avan Projesine göre uygulama yapılır. Bu maddelerden hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınması zorunludur.” hükmünün iptalini talep etmekteyiz.

Maddenin devamında ise, plan notu ile avan proje uygulaması getirilmiş binalara ilişkin uygulamaların “bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili yükseklik, cephe, derinlik ve iç ölçülerine tabi olmayacağı” hükmü yer almaktadır ki bu, daha önceki maddelerle ilgili olarak da vurgulamış olduğumuz gibi, böyle bir hüküm, uygulamada yönetmelikte getirilmiş olan asgari ölçü ve sınırlamalara uyulmayabileceği anlamına gelmektedir ve bu çok yanlış bir yaklaşımdır.

Maddenin devamında, “Plan notu gereği avan projesi İlçe/ilk kademe Belediyesi’nce onaylanması gereken projelerin Madde 3.05’ te bildirilen şartları sağlaması durumunda, Büyükşehir Belediye Başkanlığı’ndan estetik ve yerleşim yönünden uygun görüşü alındıktan sonra avan proje onayı yapılacaktır. “ hükmü ise bir yetki gaspı anlamına gelmekte, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ilçe ve ilk kademe belediyelerinin onaylaması gereken avan projelere dahi müdahale etmektedir.

Maddenin ilk paragrafının son cümlesinde ise, ayrık nizama tabi parsellerde uygulanacak bahçe mesafeleri, “Ayrık inşaat nizamına tabi yerlerde; 5 kata kadar yapı yaklaşma mesafesi yollardan en az (5.00) m., komşu parsellerden en az (4.00) m. olup 5 kattan sonra her ilave kat için yan komşu bahçe mesafelerine (0.50) m. arka bahçe mesafesine (1.00) m. ilave

edilir. “ biçiminde verilmiştir. Bu hüküm madde içinde ciddi bir çelişki yaratmaktadır. Çünkü aynı maddenin başında “bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili yükseklik, cephe, derinlik ve iç ölçülerine tabi olmayacağı” hükmü yer almaktadır. Bunun ötesinde, binaların güneş ışığından yeteri kadar yararlanabilmesi için binalar arasındaki mesafenin en az binaların h yüksekliklerinin ortalaması kadar, yani  $(h_1+h_2) / 2$  kadar olması; bunun sağlanabilmesi için de binaların arka bahçelerinin h/2 olması gerekir. Bundan önceki İstanbul İmar Yönetmeliği’nde de, BAHÇE MESAFELERİ başlıklı Madde 4.05’te Arka Bahçe Mesafeleri H/2 olarak tanımlanmakta idi. Yeni yönetmeliğin getirmiş olduğu bu hükümde ise, H/2 kuralı dikkate alınmamış, bu kuralın gerektirdiği mesafelerin çok altında değerler getirilmiştir.

Bütün bu değerlendirmeler çerçevesinde, maddenin iptalini talep ediyoruz.

20-)

“YÜKSEK YAPILARA İLİŞKİN AVAN PROJE UYGULAMALARI:

MADDE 3.04

.....

“3.04.1. Yüksek yapılara ait avan projelerin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

.....

F. İmar planında aksine bir hüküm yok ise net parsel alanı üzerinden emsalin  $E=3'$ ü geçmemesi,  
Gerekmektedir.”

NOT-20: Madde 3.04.1’ te yüksek yapılara ait avan projelerin hazırlanması aşamasında dikkate alınacak kriterler sayılmakta olup, bu kriterlerden biri de;

“F. İmar planında aksine bir hüküm yok ise net parsel alanı üzerinden emsalin  $E=3'$ ü geçmemesi, “ biçiminde düzenlenmiştir.

Yönetmelik, arazi kullanımı ve yapılaşma koşulları ile ilgili bir çok hüküm getirmekte; ancak, bu hükmün ilk cümlesinde , imar planlarının yönetmeliğin üstünde olduğunu vurgulayarak, imar planları hazırlanırken bu hükümlerin hiç birine uyulması gerekmeyeceği belirtilmektedir. Bu durumda, örneğin yönetmelikte İstanbul için maksimum yapılaşma emsali  $E=3$  olarak belirtilmiş olduğu halde, imar planlarında bu hükümlere uyma zorunluluğu yoktur; Örneğin bir planda  $E=10, 20$  ,v.b olarak verilebilir... Bu husus, yönetmeliğin “Yüksek Yapılara İlişkin Avan Proje Uygulamaları” başlıklı 3.04 maddesinde; denerek net biçimde ortaya konmaktadır. Bu çok sakıncalı bir maddedir.

Kısacası, bu yönetmelikte getirilen hiçbir kural, kullanım ve yapılaşma koşul ve sınırları uygulanmak zorunda değildir; İstanbul, yaptığı her planla bu sınırları aşabilir; aşacaktır da. Bu durumda, planlarla sürekli çığnenecek olduktan sonra, İstanbul için bir İmar Yönetmeliği hazırlamanın bir anlamı da kalmamaktadır.  $E=3$  emsal oldukça yüksek bir emsaldir ve bu emsal planla aşılmamalı; aksi takdirde, getirilen hükümlerin hepsi planla aşılabaksa, bu yönetmeliğin hiçbir anlamı da yoktur. Ayrıca, “ İmar planında aksine bir hüküm yoksa” ifadesi de çok sakıncalıdır. Zira, yapılaşma emsalinin kesinlikle imar planında belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenlerle, 3.04.1. fıkrasının “G. İmar planında aksine bir hüküm yoksa net parsel üzerinden emsalin  $E= 3'$ ü geçmemesi gerekmektedir.”bölümünün “imar planında aksine bir hüküm yoksa” ifadesinin iptalini talep etmekteyiz.

Bu madde kabul edilecek gibi değil. Planda belirtilmeyen bir yapılaşma koşulu yönetmelikle belirlenecekse planın amacı nedir. Yoğunluğu bile hukum altına almayacaksa, yoğunluğa ilişkin düzenleme getirmeyecekse imar planı sadece yol istikamet planı olur ki onun adına imar planı denemez. Planlarda emsal vb. yapılaşma sınırı getirilmezse bütün planların iptal nedenidir. İmar planlarının tanımına aykırı olur.

21-) "YÜKSEK YAPILARA İLİŞKİN AVAN PROJE UYGULAMALARI:

MADDE 3.04

"3.04.2 İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde:

A. Yüksek yapıların imar istikameti (imar planlarında gösterilen cephe hattı) ile yan ve arka parsel sınırından en az çekme mesafesi (15.00) m.dir. (60.50) m. yükseklikten sonra artan her (3.00) m. yükseklik için ön ve yan bahçe mesafelerine (0.50) m. arka bahçe mesafesine 1.00 m ilave edilir.

B. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe, (20.00) m. olup, (60.50) m. yükseklikten sonra ilave her (3.00) m. yükseklik için bu mesafeye (0.50) m. ilave edilecektir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde bloklar arası mesafe en az (15.00) m. olup, yüksek blok esas alınarak ana kitle ile birlikte toplam (60.50) m. yükseklikten sonra her bina için ayrı ayrı ilave her (3.00) m. yükseklik için bu mesafeye (0.50) m. ilave edilecektir.

Yapı adasının konumu, arazi yapısı veya değişik mimari çözümlerin gerektirdiği hallerde, minimum koşulları sağlamak kaydıyla binalar arasındaki mesafenin saptanmasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilidir.

C. Yukarıdaki fıkra hükümlerinde sözü edilen (60.50) m. yükseklik, bu yönetmeliğin 2.04.43 maddesinde tanımlanan yüksekliği ifade eder.

D. Yüksek yapılarda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" şartlarına uygun yapılan yangın merdivenleri dışında merdiven yapılması zorunlu değildir.

Yüksek yapılara ilişkin tanımlar ve teknik kurallar konusunda bu yönetmeliğin 19. bölümünde yer alan hükümler uygulanır."

NOT-21: Binaların güneş ışığından yeteri kadar yararlanabilmesi için binalar arasındaki mesafenin en az binaların h yüksekliklerinin ortalaması kadar, yani  $(h_1+h_2) / 2$  kadar olması; bunun sağlanabilmesi için de binaların arka bahçelerinin  $h/2$  olması gerekir. Bundan önceki İstanbul İmar Yönetmeliği'nde de, BAHÇE MESAFELERİ başlıklı Madde 4.05'te Arka Bahçe Mesafeleri  $H/2$  olarak tanımlanmakta idi. Yeni yönetmeliğin "Yüksek Yapılara İlişkin Avan Proje Uygulamaları" başlıklı Madde 3.04'ün 3.04.2 fıkrasının A ve B bentlerinde getirilen uygulamalarda ise, gerek arka bahçe mesafeleri, gerekse binalar arası mesafelerde  $H/2$  kuralı dikkate alınmamış, bu kuralın gerektirdiği mesafelerin çok altında değerler getirilmiştir. A bendinde, 60.50 metre yüksekliğindeki yapıların arka parsel sınırından en az 15 metre çekileceği (ki gerekli arka bahçe mesafesi  $H/2$  esas alınırsa bunun 30 metre olması gerekir) ve 60.50 m. den sonra da, artan her 3 metre için 0.50 metre (ki  $H/2$  esas alınırsa bunun 1.50 metre olması gerekir) ilave edileceği belirtilmektedir. B bendi de gene aynı mantıkla hazırlanmış; ilk paragrafındaki hükümlerle  $H= 60.50$  metreye kadar binalar arasındaki mesafe, ortalama h

yüksekliğini sağlayacak biçimde hesaplanması gerekirken, 20 metre alınarak, örneğin 58.50 metre yüksekliğindeki iki bina arasındaki uzaklık minimum 58.50 metre olması gerekirken 20 metreye indirilmiş; bendin ikinci paragrafında da gene binalar arası mesafe ortalama H'nin çok altında olacak biçimde hesaplanmıştır. Bu nedenlerle, fıkranın A ve B hükümlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Fıkranın D bendinde ise "D. Yüksek yapılarda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" şartlarına uygun yapılan yangın merdivenleri dışında merdiven yapılması zorunlu değildir." denmektedir ki, bu, neyin hedeflendiği pek de anlaşılamayan muğlak ve tehlikeli bir hükümdür.

Bu yönetmeliğe göre merdivensiz yapılmış bir binada asansörün çalışmadığı veya asansörde bir kaza olması durumunda katlar arası geçiş veya asansöre müdahale mümkün olamayacaktır. Ayrıca iki-üç kat gibi yakın katlar arasında bile asansör kullanımı zorunlu olacağından asansör trafiği yoğunlaşacak asansör beklemeden dolayı zaman kaybı ve aşırı trafikten dolayı yüksek enerji maliyetleri gündeme gelecektir.

"Yüksek yapılarda yangın merdiveni dışında merdiven yapılmaması"nın neden istendiğini anlayabilmek de mümkün değildir. Yangın merdiveni binanın normal merdiveninden ayrı ele alınması gereken bir merdivendir ve yüksek binalarda da hem normal merdiven, hem de yangın merdiveni ayrı ayrı bulunmak durumundadır.

Fıkranın girişindeki, "İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde;" ibaresi de, planla, yönetmelikte getirilen bu minimum mesafelerin de altına inilebilmesine olanak sağlamaktadır ki bu yaklaşım, planı imar haklarını artırıcı bir araç durumuna indirgemektedir. Bu sakıncalı yaklaşımın da terk edilmesi gerekmektedir.

Bütün bu nedenlerle, fıkranın girişindeki "İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde" ibaresinin, A bendinin tamamının, B bendinin birinci ve ikinci paragraflarının ve D bendinin tamamının iptalini talep ediyoruz.

22-)

AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK DİĞER YAPILAR: MADDE 3.05

3.05.1 Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapıların avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3.05.2 Plan notu gereği avan proje uygulaması getirilmemiş yerlerde aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan yapıların avan projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

- Müstakil yapı adedi 50 veya daha fazla olan uygulamalar,
- Toplam inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup> den fazla olan konut ve rezidans yapıları,
- Katlar alanı 40.000 m<sup>2</sup> den fazla olan iş, alışveriş merkezi, ve özellik arz eden yapılar.
- Toplam inşaat alanı 100.000 m<sup>2</sup> den fazla olan sanayi ve depolama yapıları.

NOT- 22: Bu madde eski yönetmelikte yer almayan, yeni yönetmelikle getirilmiş bir madde. Maddenin 3.05.1. fıkrası, "Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapıların avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır." hükmünü getiriyor. Burada da İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin açık bir yetki gaspı söz

konusudur. Avan proje onaylaması, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yapma, imar durumu ve ruhsatları verme ve yapının üretim sürecini denetleme yetki ve sorumluluğunu taşıyan ilçe/ ilk kademe belediyelerinin olmalıdır.

Aynı yaklaşım 3.05.2 fıkrasında da geçerlidir. Burada da avan projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onaylayacağı hükmü getirilmiştir ki, bu da bir yetki gaspıdır.

Bu nedenlerle, "AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK DİĞER YAPILAR" başlıklı MADDE 3.05'in iptalini talep ediyoruz.

23-)

#### BAHÇE MESAFELERİ

##### MADDE 4.05

###### 4.05.1.

###### C. Arka Bahçe Mesafeleri:

(4.00) m.'den az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi H/3'dir.

Bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, bina derinliği en çok (7.00) m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ayırık nizamda (2.00) m., bitişik ve blok nizamda (1.00) m.'ye kadar azaltılabilir.

NOT-23: "BAHÇE MESAFELERİ" başlıklı MADDE 4.05'in 4.05.1 fıkrasının " C. Arka Bahçe Mesafeleri" bölümünün ilk paragrafında, arka bahçe mesafesi H/3 olarak verilmiştir. Şimdiye kadar bütün imar mevzuatında ve bundan önceki İstanbul İmar Yönetmeliği'nde H/2 olan arka bahçe mesafesi ilk kez H/3'e düşürülmüştür. Yapıların bütün katlarının yeterli güneş ışığını alabilmesi için gerekli olan bu mesafenin H/3'e düşürülmesi çok ciddi bir teknik ve yasal hatadır.

Aynı fıkranın ikinci paragrafında ise, "Bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, bina derinliği en çok (7.00) m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ayırık nizamda (2.00) m., bitişik ve blok nizamda (1.00) m.'ye kadar azaltılabilir." hükmü yer almaktadır. Burada, neden ayırık bina ile bitişik ve blok binanın ayrı işlem gördüğü anlaşılmalıdır. Neden yan bahçelerden de ışık alabilen ayırık nizamda arka bahçe minimum 2 metre iken, yan bahçelerinden de ışık alamayan bitişik ve blok nizamda 1 metreye ye kadar inebiliyor. Bitişik ve Blok nizamlar daha da karanlık daireler olsunlar diye mi?... Anlamak mümkün değil. Burada da, daha önceki yönetmeli açtığımız yönetmelikten de önceki yönetmelikte olduğu gibi, bitişik ve blok nizamda da 2. 00 nin altına düşmemeli.

Bu nedenlerle, yeniden düzenlenmek üzere, yönetmelikteki "Arka Bahçe Mesafeleri" tanımının iptalini talep ediyoruz.

#### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ARSALARLA (PARSELLERLE) İLGİLİ HÜKÜMLER "ASGARİ PARSEL CEPHE VE DERİNLİĞİ ŞARTLARI"

#### 20-) BAHÇE MESAFELERİ

##### MADDE 4.05

###### 4.05.1

### C. Arka Bahçe Mesafeleri

(4.00) m.'den az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi H/3'dir.

Bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, bina derinliği en çok (7.00) m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ayrıık nizamda (2.00) m., bitişik ve blok nizamda (1.00) m.'ye kadar azaltılabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Maddenin yönetmeliğin önceki halinde düzenlenişi : "Madde 5.03 Arka Bahçe Mesafeleri: 4.00 metreden az olmamak koşuluyla arka bahçe mesafesi H/2 dir. Ancak ön bahçesiz nizamda bina derinliğinin 7.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir." şeklindedir.

"BAHÇE MESAFELERİ" başlıklı MADDE 4.05'in 4.05.1 fıkrasının " C. Arka Bahçe Mesafeleri" bölümünün ikinci paragrafında , "Bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, bina derinliği en çok (7.00) m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ayrıık nizamda (2.00) m., bitişik ve blok nizamda (1.00) m.'ye kadar azaltılabilir." hükmü yer almaktadır. Burada, neden ayrıık bina ile bitişik ve blok binanın ayrı işlem gördüğü anlaşılammıştır. Neden yan bahçelerden de ışık alabilen ayrıık nizamda arka bahçe minimum 2 metre iken, yan bahçelerinden de ışık alamayan bitişik ve blok nizamlarda 1'ye kadar inebiliyor. Bitişik ve Blok nizamlar daha da karanlık daireler olsunlar diye mi?... Anlamak mümkün değil... (Eski yönetmelikte ilgili maddede böyle bir ayrım yoktur ; bu hüküm "Madde 5.03 Arka Bahçe Mesafeleri: .....Ancak ön bahçesiz nizamda bina derinliğinin 7.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir." biçiminde idi; yapılan tadilat ile yukarıdaki şekle getirilmiştir. ")

4.05.1 fıkrasının ikinci paragrafının, iptalini talep ediyoruz.

### 21-) BAHÇE MESAFELERİ

#### MADDE 4.05

4.05.2. Özel Mülkiyete Tabi Olmayan Ve Kamunun Yararlanmasına Ayrıılan Yeşil Alanlara Cephesi Olan Parsellerde; cephe ve derinlik ölçülerinin 8 m' nin altına düşmesi durumunda, yapı yaklaşma mesafesi çıkma yapmamak şartıyla (1.00) m.ye kadar düşürülebilir." şeklinde düzenlenmiştir.

"BAHÇE MESAFELERİ" başlıklı MADDE 4.05'in 4.05.2 fıkrasında, yeşil alanlara cephesi olan parsellerde yan bahçe mesafeleri 1 metreye kadar düşürülmektedir. Bunun, verilen bahçe mesafeleriyle yapılaşma olanağı bulunmayan parseller için geçerli olabileceği vurgulanmalı ve bu durum net biçimde tanımlanmalıdır. Bu nedenle,maddenin iptal edilmesini talep ediyoruz.

### 22-)BİNA DERİNLİKLERİ

#### MADDE 6.05

##### 6.05.1. Bitişik ve Blok Nizamına Tabi Parsellerde;

İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde, yapılacak bina derinliği azami (20.00) m.'yi geçmemek ve arka bahçe sınırlarına hiçbir yerde (4.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile;

D=L- (K+H/3) formülü ile belirlenir. Bu formüle:

D=Bina Derinliği L=Parsel Derinliği K=Ön Bahçe

Mesafesi H=Bina Yüksekliği H/3=Arka bahçe

mesafesini gösterir.

Ancak bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada (1.00) m.'den ve arka çizgiye göre iki bina arasındaki mesafe (4.00) m.'den az kalmamak şartı ile bina derinliği (7.00) m.'ye kadar arttırılır. Mevcut arka bahçe teşekkülü varsa mevcut teşekküle uyulur. Değişik derinlikteki parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesaplanacak

değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek amacı ile bir yapı adasının tamamında arka çizgi düzenlemeleri yapılabilir. Bu düzenlemeler yapılırken:

- A. Ada içindeki istisnai derinlikteki, bir parsel için hesaplanan bina derinliğinin, aynı sırada verilecek bina derinliklerini aşması ve ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde bu binaya verilecek derinlik azaltılabilir.
- B. Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinliklerinin ada köşesindeki bir veya daha fazla parselin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olması halinde bu parsellere verilen derinliklerin (7.00) m. olması şartına bakılmaksızın nizami aydınlıkla parsel tamamında bina izni verilebilir.
- C. Yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olması gerekir. Bunu sağlamak amacı ile gereken yerlerde H/3 arka bahçe şartı aranmayabilir. Ancak hiç bir parselde yapı derinliği parsel arka sınırının herhangi bir noktasına (1.00) m.'den fazla yavaşamaz.
- D. Köşe başı olmayıp iki yola yüzü bulunan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (40.00) m.'den az olan parsellerde, bu derinliğe kadar bina yapılabilir.  
  
Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölecek bir nitelik kazanması halinde bu parsellere verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
- E. Bitişik, Blok ve ikiz nizama tabi yapılarda bitişik olan cephelerde Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre derz yapılması ve bu derzlerin depremde blokların bütün doğrultularda birbirinden bağımsız olarak çalışmasına olanak verecek şekilde düzenlenmesi zorunludur.
- F. İmar Planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen veya ticaret bölgesi olarak oluşmuş yerlerde yapılacak bitişik nizam ve blok başı binaların derinlikleri teşekkül ve parselasyon durumuna göre (30.00) m.'yi geçemez.

#### 6.05.2. Ayrık Nizama tabi parsellerde

İmar planı veya bu yönetmelikte belirlenen ön bahçe ve bahçe mesafelerinin belirlendiği yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartı ile taban alanı (TA) (900.00) m<sup>2</sup>'den büyük olamaz.

Arka bahçe mesafeleri 1.00 metreye düşürülmektedir. Tip İmar Yönetmeliğinde (2.Kasım.1985-18916 Resmi Gazete) ve maddenin giriş paragrafında tanımlanan, genel kurallara aykırı, deprem riski taşıyan bir coğrafyada ciddi sorunlara yol açabilecek bu düzenlemenin iptalini talep ediyoruz.

Yürürlükten kalkan İstanbul imar Yönetmeliğinin 6.05 maddesi 3. fıkrasında 600 m<sup>2</sup> olarak belirlenen, taban alanı maximum değerinin 900 m<sup>2</sup> ye yükseltilmiş olması, uygulamada yoğunluk artırıcı bir etki yapacaktır. İptalini talep ediyoruz.

### 23-) BİNA YÜKSEKLİKLERİ

#### MADDE 6.06

6.06.1. İmar planı ve/veya plan notlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş veya bölge kat nizamı tayin edilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

İmar planına ya da teşekkül istikametine göre yapılan düzeltmeler sonucu ortaya çıkan yol genişliği;

7.00 m.ye kadar olan yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 2 den fazla olamaz.

7.00 m. ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 3 den fazla olamaz.

9.50m. ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 4 den fazla olamaz.

12.00 m. ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 5 den fazla olamaz.

14.50 m ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 6 dan fazla olamaz.

17.00 m ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 7 dan fazla olamaz.

19.50 m. ve daha geniş yollarda:

Kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz.

Genel olarak konut yapılarında tatbikatta ilk (3.50) m. yükseklik için 1 kat, artan her (3.00) m. içinde birer kat itibar olunur. İmar Planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.

Ancak umuma hizmet eden ve özellik arz eden binalarda alışveriş merkezi, kültürel ve sosyal tesisler vb. yerlerde kat yüksekliğinin artırılması hususunda belediyesi yetkilidir.

6.06.2. Yeni yapılacak binalarda bina yüksekliği belirlenmiş ise imar planlarındaki şartlara, belirlenmemiş ise bu yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması şarttır.

Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak, gerektiğinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak koşulu ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Ayrık nizam tabi olup, 4 ve daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa edilecek eksik katlı binalarda bu şartlar aranmaz. Bu uygulama birden fazla parsel üzerinde oturan bitişik blok ve ikiz nizam binalarda uygulanmaz.

6.06.3. Bu maddenin uygulanmasında, yollardaki arazi genişleme ve daralmalarda, ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

6.06.4. Bu yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre belediyece azaltılabilir.

6.06.5. Köşe başına rastlayan parsellerde yapılacak binalar daha fazla yükseklik verilen sokağın şartlarına tabidir. Ancak bu yükseklik diğer sokakta (20.00) m.'den fazla devam edemez. Köşe başı olmayıp iki yola yüzü bulunan parsellerde yapılacak binalar da daha fazla yükseklik alabileceği sokağın şartlarına tabi olup, en az (3.00) m. önce kademe yapılarak diğer sokak şartlarına uydurulacaktır.

Bina derinliğinin (20.00) m.'den az olması ve aynı adada mevcut teşekkülde kademe bulunmaması halinde belirtilen kademe şartı aranmayabilir. Bir kattan fazla kademe yapılması gereken yerlerde her kat için diğer kattaki kademe hattına en az (3.00) m. mesafe kala kademe yaptırılır.

Ayrıncı nizam binalarda yukarıda belirtilen kademelendirmeler yaptırılmaz. İmar planlarında bu maksatla etüt edilerek kademe hattı tespit edilmiş ise yol meybinden dolayı ayrıca bir kademe yaptırılmaz, imar planına uyulur.

6.06.6. İmar planlarında sayfiye bölgesi olarak gösterilen, bina yükseklikleri ve kat adetleri belirtilmemiş olan yerler ile imar planı henüz yapılmamış olan ve irtifaklı geçit veya balta ifrazı (Balta ifraz niteliğinde oluşmuş ve parselde 3.00 m' nin altında ve 1.00 m den az olmamak şartı ile mahreç sağlayan parsellerden yapılanmaya uygun olanlarına) ile oluşmuş parsellerde yapılacak binalar, bu yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak kaydı ile, iki katı (H=6.50m), toplam iskan edilen katlar alanı (KA)=250 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

Bu yönetmelikle yürürlükten kaldırılan İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 6.06 maddesinin düzenlemelerini içermekte olan ancak, eski yönetmelikte madde 6.06 h fıkrasındaki; *h)Bina yüksekliği bina dar kenarının 3 katından daha fazla olamaz.* İbaresinin kaldırılması nedeniyle, yoruma bağlı olarak kat yüksekliği artırıcı nitelik taşıdığından, iptal edilmesini talep ediyoruz.

#### **24-)BODRUM KATLAR**

##### **MADDE 6.09**

6.09.1. Düz veya eğimi az olan arazilerde yapılan konut binalarında su basman kotununun 1.00 m yapılması şartıyla 1. bodrum kat iskân edilebilir.

Ayrıca her türlü yapı nizamında, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir.

KAKS (emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskân edilebilen bodrum kat deyimini aşağıda açıklanmıştır: "Konut binalarında toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmasının sağlandığı, açığa çıkan dış duvarları, en fazla (1.00) m. gömülebilir.

Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır."

Taşkın alanlarında bodrum katın iskân edilip edilmemesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

6.09.2. Konut binalarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm olarak tertiplenecek umumi depolar ve özel depolara izin verilmez. Ancak bodrum katlarında daire sahiplerinin ihtiyacını görecektir şekilde dışarıya irtibatı olmamak ve ait olduğu daire alanının % 10'unu aşmamak şartı ile depo mahalli oluşturulabilir.

6.09.3. Konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergâhlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin kat ve/veya açığa çıkan bodrum katlarda ticaret yapılabilir. Bu dükkânların bodrum katlarında içten bağlantılı ve alanının iki

katını aşmayan depoları olabilir. Bu depoların ayrı girişleri olamaz, binaların ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

6.09.4. Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen depolar bina dışına doğrudan irtibatlandırılmayıp ortak mahalle ve ana merdivenle irtibatlandırılmak zorundadır.

6.09.5. Bitişik nizamda arka bahçe mesafesi ortalama (2.00) m. ve daha fazla olan binalarda, ana merdivenle irtibatlı en az (1.00) m. genişliğinde bahçe çıkışı yapılması zorunludur.

6.09.6. Binalarda bağımsız bölüm girişleri ana merdivene bağlantılı, sahanlık ve koridorlardan yapılabilir. Bunun dışında sığınak, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden bağımsız bölüm girişi yapılamaz.

6.09.7. Bodrum katta bir üst kat ile bağlantılı piyes ya da piyesler düzenlenmesi halinde yeterli ışık, havalandırma ve yalıtımın sağlanması zorunludur.

6.09.8. Binalarda arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

6.09.9. Kalorifersiz veya doğalgaz sobasız binaların bodrum katlarında her daire için en az (2.50) m<sup>2</sup>lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

6.09.10. Bodrum katı bulunmayan veya bodrum katı bulunup da ilave kömürlük yapılabilecek yer sağlanamayan durumlarda ilave katlar için gerekli kömürlük mahalleri kendi bağımsız bölümleri içinde tertiplenir.

6.09.11. Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

6.09.12. Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

**Bodrum katların iskana açılması yönündeki, 6.09.1 maddenin iptali gereklidir.**

**Yedinci Bölüm**

**7.01.3 İnşaat Ruhsatına (Uygulamaya) Yönelik Hazırlanacak Zemin İnceleme Raporları'nın Genel Formatı**

**Genel Eleştiriler**

1. Türkiye'de İnşaat Mühendisliği altında Zemin Mekaniği ve Temel İnşaatı uygulamaları bütün üniversitelerde Geoteknik adı altında toplanmıştır. Diğer yandan ve İnşaat Mühendisliği İhtisas Dalları arasında bu dalın adı gene Geoteknik olarak tanımlanmaktadır. Yasal durum böyle iken inşaat ruhsatlarına yönelik İstanbul İmar Yönetmeliği içinde Zemin İnceleme raporlarının tanımlanandığı kısımlarda sürekli Jeoteknik kelimesinin kullanılması yanlıştır. Yasal olarak bu tür işlerini sorumluluğu inşaat mühendislerine ait olması nedeniyle ve inşaat mühendisliği içinde de bütün yasal belgeler de Jeoteknik yerine Geoteknik kelimesinin kullanılmış olması nedeniyle Jeoteknik yerine Geoteknik kelimesinin kullanılması hukuki açıdan zorunludur.

2. Yapılması planlanan bir yapının temeli ile ilgili sorunlar ve çözümler tamamen inşaat mühendisliği alanı içindedir. Bu nedenle Jeoloji Mühendislerinin bu konuda karar vermeleri yanlıştır. Türkiye'de Jeoloji Mühendisliği Fakülte ve bölümlerinde Zemin Mekaniği dersleri verilmektedir ama Temel İnşaat ile bir ders bulunmamaktadır. Kaldı ki bir bina ile ilgili bütün mühendislik ve tasarım bilgileri olmadan temel tipi de önerilemez. Bu nedenle farklı kategorilere göre sınıflanmış (Tip A, B, C, D, E) Zemin İnceleme Raporlarının hiç birinde temel tipi ve zemin incelemesinin yeterli olup olmadığı ve bina inşaatında nasıl kullanılması gerektiği konusunda Jeoloji Mühendisinin karar VERMEMELİDİR. Bu karar Geoteknik Dalında uzmanlaşmış bir İnşaat Mühendisine ait olmalıdır.

3. Bu bölümde başlığı ile uyuşmayan bir şekilde jeoloji, jeofizik ve depremsellik çalışmaları öne çıkarılmakta ve yapılaşmaya yönelik olarak parsel bazında etüdün ana unsuru olan geoteknik (jeoteknik değil) araştırma ve değerlendirme çalışmaları ikinci plana itilmektedir. Yönetmelikte bu bağlamda yapılması öngörülen çalışmalar bile açıklanmamıştır. Yanlış olan bu yaklaşım kesinlikle değiştirilmelidir. Konuya ilişkin diğer değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

- a) “Yerleşime Uygunluk Haritaları” olmayan bölgelerde yapılacak uygulamaya ilişkin açıklık yok, bir açıklama gereklidir.
- b) İnşaat alanının yerleşime uygunluk derecesi, bina önem katsayısı ve deprem bölgesi derecesi göz önüne alınarak, zemin incelemesi kategorileri ve her kategoride yapılacak işlemler tanımlanmıştır. Bütün kategoriler için yapılması istenilen depremsellik çalışması ve afet durumu çalışmaları gereksiz görülmektedir. Binaların tasarımında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ve orada verilen depremsellik tanımları geçerlidir. Onun dışında yapılacak depremsellik değerlendirmelerinin uygulanabilirliği yoktur. Yerleşime uygun alanlarda afet durumu çalışmaları da gereksiz olup sadece yerleşime uygun olduklarının belirtilmesi yeterlidir.
- c) TİP E kategorisi dışındaki kategorilerde sondajlar ve yerinde yapılacak arazi deneyleri hakkında herhangi bir açıklama verilmemiştir. TİP E için ise sayılan altı adet arazi deneyinin hepsinin her durumda gerektiği gibi bir anlam çıkmaktadır. Bu deneylerden plaka yükleme deneyi çıkarılmalı, yanlış anlamaya meydan vermemek için diğer deneylerden arazi zemin koşullarına uygun olanlarının yapılması gibi bir ifade daha doğru olur.

Metin üzerinden eleştiriler:

“Tip A ,Tip B:

TİP A ve TİP B olarak nitelendirilen kategorilerde jeofizik çalışmalar zorunlu tutulurken zemin araştırma sondajları zorunlu tutulmamıştır. Bu kategorilerde sondajlar yerel zemin koşullarına göre( ana kaya derinliğinin yapı yüklerinden etkilenecek derinlikten daha fazla olması durumunda) zorunlu olmalı, jeofizik çalışmalar ise zorunlu olmamalıdır.

1. *Muayene çukuru açılarak, laboratuvar deneyleri ile desteklenen jeoloji çalışmalarını”*

1. Bu madde yetersiz bir tanım getirmektedir. Muayene çukuru en azından temel seviyesinin altına inmelidir ibaresi eklenmelidir.
2. Diğer bir muğlaklık ise *laboratuvar deneyleri ile desteklenen* ifadesinde yer almaktadır. Laboratuvar deneyleri olarak en azından indeks özellikleri veya daha kapsamlı olarak su muhtevası, elek analizi, kıvam limitleri deneyleri ve hatta eğer mümkünse örselenmemiş bir numune alınarak serbest basınç deneyi yapılmalıdır denmelidir.
3. Muayene kuyusu açıldığında el penetrometresi ve/veya el veyni ile yerinde kayma mukavemeti bulunmalıdır.
4. Bu tür yapılarda yüzeiden yapılabilen ve el ile uygulanabilen penetrasyon deneyleri (örneğin: dinamik penetrasyon deneyi) uygulanarak kayma mukavemetinin derinlikle değişimi belirlenmelidir.
5. Yapılan çalışmalar jeolojik çalışmalar OLMAYIP, geoteknik ve mühendislik jeolojisi çalışmalarıdır. Burada amaç en kısa yoldan temel altında kalacak zemin tabakalarının mühendislik özelliklerini kabaca belirlemek ve buna uygun bir temel tipi önermektir. Bu da bir inşaat mühendisliği gerektiren bir durumdur ve kararı bir inşaat mühendisi vermelidir.

“Tip C:

1. *Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarda yapılacak deneylerle desteklenen jeoloji çalışmalarını*

2. *Jeoteknik çalışmaları”*

1. Bu madde yetersiz bir tanım getirmektedir. Temel araştırma sondajları, temel alt seviyesinden eğer daha sığ bir derinlikte A (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik) tipi tabaka ile karşılaşılmaması durumunda en az temel genişliğinin iki katı kadar derinliğe inmelidir ibaresi eklenmelidir
2. Diğer bir muğlaklık ise *laboratuvar deneyleri ile desteklenen* ifadesinde yer almaktadır. Laboratuvar deneyleri olarak indeks ve mühendislik özellikleri veya daha kapsamlı olarak su

- muhtevası, elek analizi, kıvam limitleri örselenmemiş numune alınarak serbest basınç, kesme kutusu deneyleri yapılmalıdır denmelidir.
3. Sondaj yapılmakta olduğuna göre kesinlikle SPT deneyleri uygulanarak kayma mukavemetinin derinlikle değişimi belirlenmelidir.
  4. Yapılan çalışmalar jeolojik ve jeoteknik çalışmalar OLMAYIP, geoteknik ve mühendislik jeolojisi çalışmalarıdır. Burada amaç en kısa yoldan temel altında kalacak zemin tabakalarının mühendislik özelliklerini kabaca belirlemek ve buna uygun bir temel tipi önermektir. Bu da bir inşaat mühendisliği gerektiren bir durumdur.

“*Tip D ve E*

1. *Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve labotatuvarda yapılacak deneylerle desteklenen ayrıntılı jeoloji çalışmalarını”*
2. *Ayrıntılı jeoteknik çalışmalar*
  1. Bu madde yetersiz bir tanım getirmektedir. Temel araştırma sondajları, temel alt seviyesinden eğer daha sığ bir derinlikte A (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik) tipi tabaka ile karşılaşılması durumunda en az temel genişliğinin iki katı kadar derinliğe inmelidir ibaresi eklenmelidir
  2. Diğer bir muğlaklık ise *laboratuvar deneyleri ile desteklenen* ifadesinde yer almaktadır. Laboratuvar deneyleri olarak indeks ve mühendislik özellikleri veya daha kapsamlı olarak su muhtevası, elek analizi, kıvam limitleri örselenmemiş numune alınarak serbest basınç, odometre, kesme kutusu deneyleri yapılmalıdır denmelidir.
  3. Yerinde yapılan deneyler olarak en azından SPT deneyleri uygulanarak kayma mukavemetinin derinlikle değişimi belirlenmelidir ibaresi kullanılmalıdır.
  4. Yapılan çalışmalar jeolojik ve jeoteknik çalışmalar OLMAYIP, geoteknik ve mühendislik jeolojisi çalışmalarıdır. Burada amaç en kısa yoldan temel altında kalacak zemin tabakalarının mühendislik özelliklerini kabaca belirlemek ve buna uygun bir temel tipi önermektir. Bu da bir inşaat mühendisliği gerektiren bir durumdur.

Yedinci Bölüm / Madde 7.01.05

Bu maddede sözü edilen “Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir” ifadesine açıklık getirilmesi yararlı olacaktır. Özellikle, alınacak bazı iksa önlemlerinin (örneğin ankrajların ) komşu parseller altında teşkiline imkan verecek bir düzenleme uygulamada karşılaşılan sorunların çözümünde yararlı olacaktır

Onaltıncı Bölüm / Madde 16

Burada verilen Proje Sorumluluk Beyanı Tablosunda Proje Türü kolonunda son sırada gösterilen Jeolojik Rapor yerine Zemin İnceleme Raporu ifadesi konulmalıdır.

## 25-) ÇATILAR, SAÇAKLAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

MADDE 7.02

Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

7.02.1. Çatı Eğimi:

Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez.

Hiçbir durumda mahya yüksekliği 5.00 m.'yi geçemez.

Çatı yüzeylerinin meyili saçak ucundan hesaplanır ve çatı yüzeyleri açık cephelerin saçak uçlarına dik akıntılı olarak düzenlenir.

5.00 m.'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Çatılarda gizli dere uygulamalarında; max çatı eğimi son kat döşeme seviyesinden başlatılarak hesaplandığında ulaşılabilecek mahya seviyesi aşılmamak şartıyla çatı 50 cm iç parapet üzerinden başlatılabilir

Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

#### 7.02.2. Çatı Arasını Kullanma:

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz.

Çatı piyeslerinin ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının %25'ini aşmamak, bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az 4.00 m. olmak ve saçak ucundan itibaren derinliği en az 3,00 m olmak şartıyla, bağımsız bölüme ait teras yapılabilir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Avan projesine göre uygulama yapılan alanlar ile, konut ve ticaret, konut+ticaret alanlarının dışında çatı arası piyesi yapılamaz.

#### 7.02.3. Çatı Dışına Taşma:

Merdiven evi, ışıklıklar, duman ve hava bacaları çatı mahyasını (0.50) m. aşabilir. İkili blok ve blok nizam binalarda komşu duvarlar çatı arasında da devam edecek ve çatı örtüsünü en az (0.50) m. aşacaktır. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Bu maddede belirtilenler ve 8.03 maddesindeki çatı piyeslerinde düzenlenecek pencereler dışında çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz.

#### 7.02.4. Teras Çatılar:

Teras çatılarda merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile güneş enerjisi, otopark, ilgili kuruluşlardan (DLH) uygun görüş alınmak kaydı ile helikopter iniş pisti, su deposu ve peyzaj düzenlemesi yapılabilir. İlan reklâm amaçlı panolar konulması belediye iznine tabidir.

Teras çatılar sadece ortak alan olarak kullanılabilir.

Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda en çok 1.00 m. yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. ( Bu tür korkulukların deprem yüklerinin altında devrilmesinin önlenmesi için gereken tedbirler alınmalıdır)

Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 50 cm toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, wc, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için toplam teras alanının %10 unu geçmeyen ve en fazla 20 m<sup>2</sup> kapalı mekân oluşturulabilir. Bu alan; merdiven evine bitişik olarak, bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenecek ve katlar alanına dâhil edilmeyecektir.

#### 7.02.5. Çatı Hükümlerine Tabi Olmayan Yapılar:

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak yada tamir veya tadil edilecek bölümlerinin çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

#### 7.02.6. Genel Hükümler:

Çatı arasına çıkan merdivenler ve asansör kuleleri bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşamaz.

Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulması mecburidir. Her türlü binanın çatısına birden fazla TV, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez. Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dâhilinde en fazla yükseklikteki yapılarda belediyesince uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

#### 7.02.7. Saçaklar:

Saçak genişliği en fazla (0.60) m.'dir. Saçak ucu seviyesi son kat döşeme seviyesidir.

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda bu boşluklar üzerinde yapılacak saçak uçları birleştirilebilir.

Ön bahçesiz binalarda yapılacak giriş saçaklarının genişliği (0.60) m.'yi geçmemek şartıyla, en alçak noktası yaya kaldırım (tretuvar) üst seviyesinden (2.40) m.'den az olamaz. Ön bahçeli binalarda ise giriş saçak genişliği (1.50) m.'ye kadar artırılabilir.

Ancak bodrum hariç 4 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda saçak ucu ile parsel sınırı arasındaki mesafe hiçbir noktada 2 m.'nin altına düşmemek şartıyla saçak genişliğinin en fazla 1.00 m.' ye kadar yapılmasının kabulüne Belediyesi yetkilidir.

Çatı eğimini artırarak ve piyes düzenleme kurallarını değiştirerek çatı arasını, tamamen emsal dışı iskana açar duruma getirilen; piyes ve teras düzenlemeleriyle gizli bir imar affi içeren maddenin iptalini talep ediyoruz.

#### 26-)7.02.8. Dış Görünüm:

Belediyeler mahallin, çevrenin ve bitişik bina veya binaların özelliklerine göre görüntü kirliliğine meydan vermemek için yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir.  
şeklinde düzenlenmiştir.

İdarelerin, kentsel kullanım amaçlı genel düzenleme getirmeleri mümkündür. Ancak bu düzenlemeyle ilgili olarak, üniversiteler, meslek odaları, STK' lar gibi kentin diğer tüm aktörlerinin de katılımı şarttır.

AB sürecinde yapılan tüm mevzuat çalışmalarında bunun argümanları görülmektedir. Oysa salt belediyenin yetkili olması, bilimsellikten, nesnellikten uzak uygulamalara yol açabilecektir.

Mevcut yapılara yönelik de uygulanabilir olan bu madde, Ayrıca 5846 sayılı FSEK uyarınca müellif mimarların yasal haklarını görmezden gelen bir niteliktedir. Bu nedenle maddenin iptalini talep ediyoruz.

## 27-)ÇIKMALAR

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olmak şartı ile aşağıda belirtilen koşullarla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

.....

7.03.2. Ayrık nizam tabi veya yan bahçeli binaların bitişik olmayan cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar yan ve arka komşu hudutlarına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.

Bitişik yapı nizamına tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar bitişik yan komşu sınırlarına (2.00) m., arka komşu sınırına (2.00) m. yaklaştırılabilir. Ayrıca komşu parsellerde daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmışsa, kapalı çıkmaların yan komşu sınırına kadar yaklaştırılmalarına da izin verilebilir.

*şeklinde düzenlenmiştir.*

Bitişik nizam yapılarında, kapalı çıkmaların komşu parsel sınırına kadar uygulanabilir olması, komşu her iki parselinde aynı hakkı kullanması düşünüldüğünde, deprem gibi afet riskleri göz önüne alınınca yaşamsal tehlike arz etmektedir. Bu nedenle maddenin iptalini talep ediyoruz.

## 28-) YANGIN

### MERDİVENLERİ MADDE

8.07

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uyulması zorunlu olup; tereddüt edilen konularda Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

İki katlı binalarda İtfaiye Daire Başkanlığının görüşü doğrultusunda yangın merdiveni yerine değişik mimari çözümler yapılabilir.

Yangın merdivenlerinin komşu parsele yaklaşma mesafesi her türlü yapı nizamında 1.50 m.'den az olamaz.

Madde ile, dış kaçış merdiveni olarak düzenlenecek olan yangın merdivenlerinin, her türlü yapı nizamında komşu parsele 1.50 m yaklaşılmasına izin verilmiştir.

Oysa bu konudaki amir yönetmelik olan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik (26.07.2002 – 24827 Resmi Gazete) ile dış kaçış merdivenleri madde 42 ile aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

## DIŞ KAÇIŞ MERDİVENLERİ

*Madde 42 - Dışarıda yapılan açık kaçış merdiveni, ilgili gereklere uyulması koşuluyla iç kaçış merdivenleri yerine kullanılabilir ve ayrıca bir korunumlu yuva içinde bulunması zorunlu değildir.*

*Dış kaçış merdiveninin herhangi bir bölümüne yanlardan yatay uzaklık olarak 3 m içerisinde ya da alttan düşey uzaklık olarak 3 m içerisinde kapı ve pencere gibi korunumsuz duvar boşluğu bulunmayacaktır.*

*Dışarıda açık merdivenlere yüksek binalarda izin verilmez.*

İstanbul İmar Yönetmeliği ile getirilen düzenleme, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik ile uygunluk taşımamakta ve maddenin birinci paragrafı ile son paragrafındaki ifadeler kendi içeriği ile de çelişmektedir.

Kaldı ki 5216 Sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyelerine bu konuda yönetmelik yapma yetkisi vermemekte; Büyükşehir Belediyesi bu konuda hüküm beyan ederek, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği hükümsüz hale getirmektedir.

Bu nedenlerle maddenin iptali gereklidir.

## 29-) ASANSÖRLER

### MADDE 8.08

Genel olarak olumlu düzenlemeler içeren madde,

Asansör projesini hazırlayacak olan makina elektrik-elektronik mühendisleri ile ilgili herhangi bir hüküm içermemektedir. Bu nedenle uygulamada sorun yaşanmakta ve birbiriyle çelişen sayısız genelge yayımlanmasına ve değişik düzenlemelere gidilmesine neden olmaktadır. Örneğin projeyi hazırlayan bir makina veya elektrik-elektronik mühendisinin gerçekten mühendis olup olmadığı nasıl denetlenecektir? Eğer bu şahıs gerçekten mühendis ise mesleğini yapmasına yasal bir engel veya disiplin suçu bulunup bulunmadığı nasıl denetlenecektir?

Bu nedenlerle “Asansör Yönetmeliği ve TSE standart hükümlerine uyulması zorunludur” ibareleri yetersiz olup bu bölüme, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 13.07.2000 tarih ve 24108 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik teki proje müellifleri hakkındaki hükme paralel olarak “Asansör projesini hazırlayacak makina veya elektrik-elektronik mühendislerinin 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, Kanuna aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek adamının o andaki sicil durumunu gösterir, işin adı yazılı belgeyi her proje için ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz.”

hükmü eklenmelidir.

## KAZAN DAİRELERİ, KAZANLAR VE BACALAR

### MADDE 9.02

23.06.2007 tarihinde yürürlüğe giren yeni İstanbul İmar Yönetmeliği’nin ISI YALITIMI başlıklı 9. Bölümün Kazan Daireleri, Kazanlar ve Bacalar alt başlıklı bölümünde, de eski yönetmelikte yer alan “9.02.18. Yapılarda kalorifer yakıt dönüşüm proje ve tesisatı, Makine Mühendisleri Odasınca

sertifikalanmış firmalar ve/veya teknik elemanlarca yapılması gerekmektedir.” bendi hiçbir haklı gerekçesi olmadığı halde yönetmelikten çıkarılmıştır. Böylece; yakıt dönüşüm projelerinin yetkisi olmayan kişiler tarafından yapılmasının önü açılmıştır. Küresel ısınma tehdidinin bütün dünyayı, ülkemizi ve İstanbul’u bu kadar olumsuz etkilediği bir dönemde kalorifer yakıt dönüşümü projelendirme ve uygulamasının yanma verimi, yakıt tasarrufu, kamu can ve mal güvenliği, çevre ve insan sağlığı açısından bir mühendislik uygulaması olduğu göz ardı edilmektedir.

Bu nedenle; bu yönetmelikteki 9.02 maddesinin iptal edilmesini, eski yönetmeliğin “9.02.18” bendindeki “Yapılarda kalorifer yakıt dönüşüm proje ve tesisatı, Makine Mühendisleri Odasının sertifikalanmış firmalar ve/veya teknik elemanlarca yapılması gerekmektedir.” hükmü kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesini talep ediyoruz

### 30-) PROJE TANZİM ESASLARI

#### MADDE 13.02

İlgili meslek mensuplarınca hazırlanmış projelerin T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kabul veya tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına uygun olması gerekir. İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta, disket veya CD olarak düzenlenir.

Mimari Projenin Başında:

Arsanın:

Yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı, özel durumlarda varsa ihtiva ettiği yapılar.

Yapılacak yapının:

Cinsi, kat adedi, bina ve inşaat alanları, hangi amaçla kullanılacağı, yapı sahibi ile projeleri tanzim eden, yapının fenni mesuliyetlerini veya yapı denetimini alacak olanlar ile, gerekiyorsa sürveyan hizmetlerini görececek olan elemanlar hakkında gerekli bilgileri içeren bir bilgi tablosu hazırlanacaktır. Tapuya gidecek takıma statik hesap ve projelerin eklenmesi gerekmez.

Mimari Proje:

A. Parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200,1/500 vb) olmak üzere düzenlenmiş genel vaziyet planı ve aynı ölçekte en az iki kesit çizilir.

Genel vaziyet planı ve kesitlerde yol kotu tutanağına bağlı mevcut kotlar ile arsanın yapıdan sonra alacağı şekil ve kotlar ile ağaç dikme yerleri vaziyet planında mutlaka gösterilecektir.

B. 1/50 veya 1/100 ölçekli bodrum ve kat planları ile gerekli hallerde istenilebilecek temel planı.

C. Belediyelerce yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri nedeniyle uygun görülenlerin mimari projeleri 1/100 ölçekli ancak, 1/50 ölçekli proje tekniğinde istenir.

D. 1/50 veya 1/100 ölçekli iki tam kesit:

Kesitlerden biri merdivenden geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere ve esas planların ölçeğinde çizilir. Bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit herhangi bir özellik taşıyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol ve yaya kaldırımı kotları bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları,

bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin  $\pm 0,00$  röperine bağlı olarak gösterilecektir.

Ayrıca en az 1 adet 1/20 veya belediyesinin isteyeceği ölçekte sistem detayı çizilir.

E. 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe çizimleri.

Binaların bitişik olmayan bütün cepheleri çizilecektir. Cephelerde binanın köşelerine rastlayan arazinin mevcut tabii zemin ve tesviye kotları mutlaka gösterilecektir. Bitişik nizam veya ikiz nizam binalarda parselin bitişik bina cephesinin dikkate alınması ve gerekli geçiş uyumluluğu sağlanması şarttır. Bitişik taraftaki binanın cephe fotoğrafı ruhsat dosyasına ilave edilecektir.

F. İlgili belediyesi'nce yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirildiğinde bu hususlar mimari projeler üzerinde belirtilecektir. Bitişik ve çevredeki yapılarla uyum sağlanacak, görüntü kirliliği önlenecektir.

G. Korozyon ve rutubetten korumak amacıyla mimari projede çatıda ısı izolasyonu ve bodrum katlarda su yalıtım ve drenajla ilgili gerekli detaylar gösterilecektir.

H. Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Büyükşehir Belediyesinden onay alınacaktır.

I. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği hükümleri gereğince mimari projelerde otopark hesaplarının yapılması ve otopark yerlerinin vaziyet planı ve varsa kat planlarında gösterilmesi şarttır.

Statik Proje:

Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme, hesabı 1/10, 1/20, 1/25, 1/50, 1/100 ve ihtiyaç duyulan ölçekli çizimler.

Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi. Tesisat

Projesi:

Tesisat projeleri "Elektrik İç Tesisat Yönetmeliği ve Fenni Şartnamesine" uygun olarak düzenlenecektir.

Kalorifer tesisat, havalandırma ve klima tesisatı projeleri ilgili belediyesince onaylanacaktır. Sıhhi tesisat projesi belediyece tetkik edilip, onaylanacaktır.

Doğalgaz uygulama bölgelerinde kalan parsellerde inşaa edilecek binalarda ilgili idarece düzenlenmiş aksini gösterir bir belge getirilmediği takdirde, doğalgaz tesisatı yapılması zorunludur. Doğalgaz tesisat projeleri tetkik edilip, onanmadan yapı ruhsatı verilmez.

Yönetmeliğin bu maddesiyle uygulama bir biriyle çelişmektedir. Bilindiği gibi doğal gaz projeleri bina bittikten sonra hazırlanmakta ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir kuruluşu olan İGDAŞ tarafından onaylanmaktadır. Oysa bu yönetmelikte "Doğalgaz tesisat projeleri tetkik edilip, onanmadan yapı ruhsatı verilmez." Denilmekte ve uygulamayla çelişkiye düşülmektedir. Buna rağmen belediyelere verilen projelerde, gerçekte binaya hiçbir zaman uygulanmayan gereksiz doğal gaz projeleri hazırlanmakta ve belediyelerce de onaylanmaktadır. Bu durum, proje müellifi makina mühendislerinin gerçekte uygulanmayacak, gereksiz doğalgaz projeleri hazırlamalarına, emek ve zaman kaybına, maddi külfet ve gereksiz harç ödemelerine neden olmaktadır.

Bu nedenle yönetmeliğin doğal gazla ilgili bu bölümü iptal edilmeli ve uygulamada devam eden şekline uygun olması bakımından bu bölüm "Doğalgaz uygulama bölgelerinde kalan parsellerde inşaa edilecek binalarda ilgili idarece düzenlenmiş aksini gösterir bir belge getirilmediği takdirde, doğalgaz tesisatı yapılması zorunludur. Doğalgaz tesisat projeleri yetkili gaz dağıtım şirketi tarafından tetkik edilip, onanmadan yapı ruhsatı verilmez." Şeklinde değiştirilmelidir.

Asansör uygulama projesi, yapı ruhsatı verilmeden önce ilgili belediyesince onaylanacaktır.

Projelerin Tetkik Aşamasındaki Uyulacak Esaslar:

A. İmar Yönetmeliği, imar planı ve açıklama raporları, imar istikamet rölevesi ve inşaat kotlandırma belgelerinde belirtilenler dışında proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan ya da eksik çizilen kısımlar için projelerde düzeltme yapılmaması, hatalı ve eksik kısımların proje orijinalinde düzeltilerek ozalit kopyaların ondan sonra çekilmesi, zorunluluk halinde yapılan düzeltmelerin projeyi inceleyenler tarafından kendi el yazıları ile "tarafımdan düzeltilmiştir" sözü ile adı ve soyadı da yazılarak ve tarih konarak imzalanması, imza ve düzeltme yapılan yerlerin resmi mühürle mühürlenmesi.

B. Mimari ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ozalit eklentisi dışında, projelerin ozalit kopyalarında ek yapılmaması, mimari ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ek yerleriyle, ek yerlerinin proje müellifi tarafından mutlak surette imzalanması ve bütün ek yerlerinin 2 yerinden inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenmesi, ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanların bir anahtar paftada gösterilmesi ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğunun proje onay sayfasına yazılarak imzalanıp mühürlenmesi gerekir. Statik proje mimari projeden ayrı olarak yapıya ait bilgileri ihtiva eden bir başlık altında ayrı olarak teklif edilebilir.

C. Projenin onay sayfasının, projelerin zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerinde (Örneğin dıştan bir iç sayfada yada bir kapak altında) olması ve bu sayfada projeyi mimari, statik ve mecra yönünden inceleyenlerle onaylayanın adı soyadı, meslek unvanı, oda numarası, tarih ve imzasının bulunması gerekir.

D. Mimari projelerin (4) diğerlerinin (3) takım halinde düzenlenip usulüne göre dosyalanması, mimari proje ve eklerinin bir sureti 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. Maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi zorunludur.

E. 2863 sayılı Yasaya tabii parsellerde K.T.V.K. Kurulu kararı ile, kurul onaylı proje istenir.

F. Tasdike sunulan tüm projeler ilgili ilçe-ilk kademe belediyesince tescil edilir.

Tip İmar Yönetmeliğinde de belirtildiği gibi, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve T.C. İçişleri Bakanlığı'nın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin düzenlenmesine ilişkin genelgelerinde zorunluluğu ifade edilen; ayrıca, yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin standardını ve bu belgelerin kullanım şeklini belirlemek üzere 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 132 Sayılı Türk Standardları Enstitüsü Başkanlığı Kuruluş Kanunu, 5490 Sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ve 5429 Sayılı Türkiye İstatistik Kurumu Kanununa dayanılarak hazırlanarak, 30.01.2007 gün ve 26419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TS8737 YAPI RUHSATI VE TS10970 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞİ uyarınca da zorunlu bir kural olan;

Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir.

Proje düzenleme esasları ve ilerleyen hükümlerde bu konunun bahsi geçmemektedir.

Madde bu anlamda, mevzuatın öngördüğü kurallara göre düzenlenmediğinden iptalini talep ediyoruz.

### 31-) YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR

#### MADDE 13.03

Belediye sınırları içinde yapılacak olan her türlü yapılar için ilgili belediyesinden yapı ruhsatı alınması ve yapı ruhsatı belgesi kullanılması zorunludur. Bir parselde birden fazla bina var ise her bina için ayrı ayrı yapı ruhsatı tanzim edilebilir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. Maddesi gereğince ilçe ve ilk kademe belediyelerinin verdikleri ruhsat ve eklerinden birer suretin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi zorunludur.

Yapı ruhsatı almak için 13.01 maddesinde sözü geçen belgeler ve bu belgelere dayanarak hazırlanan mimari projesi, statik projesi, elektrik projesi ve tesisat projesi ile parsel maliklerinin veya kanuni vekillerin müracaatı halinde;

A. Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı, gerekli hallerde komşu muvafakatı.

B. Gerekli vergi, resim ve harçlar ile ücretlerinin tahsil olunması

C. Parselin üzerinde bina olması halinde yıkım belgesi aranır. Ancak yapıyı etkilemeyen şantiye kullanımına müsait bina bulunması halinde bu şart aranmaz.

D. Yapıların fenni mesuliyetlerinde; Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

E. Yanlışlıkla verildiği anlaşılan ruhsatı ilgili İdarenin geri alarak iptal etme yetkisi vardır. Ancak bu ruhsata dayanarak bina ve tesisat yapıldıktan sonra yanlışlıkla ruhsat verildiğinden bahisle ilgililer zarara uğratılmaz. Aksi takdirde idareler sebep olduğu bu zararı ve ziyanı ödemekle mükellefdirler.

F. Yapı ruhsatı belgelerinde; yapı maliyetinin hesaplanmasında o yıl için T.C. Bayındırlık ve

İskan Bakanlığı'nca belirlenen ve Resmi Gazetede ilan edilen "Yapım birim maliyetleri" esas alınacaktır.

Uygulama aşamasında kamu donatısına ayrılan alanlar terk edilmeden uygulamaya izin verilemez.

Yönetmeliğin, Yapı Ruhsatı ile ilgili genel esasları belirlediği bu madde, içerisinde birtakım hususları eksik ve açıkta bırakmaktadır. Şöyle ki:

Tüm Büyükşehir Belediyeleri ve Tip İmar Yönetmeliği'nde ruhsat düzenleme süresi, idarenin sorumluluğu olarak belirlenmiş ve usulüne uygun başvuruların en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırılacağı, eksik veya yanlış evrakla başvuru söz konusu olduğunda ise başvuru tarihinden itibaren 15 gün içinde başvuru sahibine bilgi verileceği hüküm altına alınmıştır.

(Tip İmar Yönetmeliği:Madde 57-4- Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri (5) takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, Belediyenin ilgili birimlerine teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler plan ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Eksik ve/veya yanlış bulunmuyor ise başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. Eksik ve/veya yanlış bulunuyor ise başvuru tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yazı ile bildirilerek iade edilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak başvurudan itibaren 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce yapıyla ilgili fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması şarttır. )

Bu düzenlemenin eksik bırakılması, belirsizlikler nedeniyle keyfi uygulamanın yolunu açacaktır.

Yapıların Fenni Mesuliyetinin üstlenilmesine ilişkin olarak Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği referans verilerek eksik bırakılmıştır. 6. Temmuz.2004 günlü, 25514 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, 5205 sayılı Yapı Denetim Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca, tek parselde, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam ikiyüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamı dışındadır. Yine, Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilen yapıların denetimi 4708 sayılı Yapı denetimi Kanunu kapsamı dışındadır.

Bu yapıların Fenni Mesuliyeti ilgili meslek mensuplarınca üstlenilmek zorundadır. Bu yönde bir düzenlemenin eksik bırakılması maddeyi kadük hale getirmektedir. Bu madde nin bu nedenle iptalini talep ediyoruz.

*(Tip İmar Yönetmeliği Madde 59: Fenni Mesuliyet:*

*Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.*

*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. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.*

*Fenni mesuller ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıлып yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhünamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesi de idareye verilir.*

*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 meslek odasınınca düzenlenen, sicil durumunu ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2) belirtir belgeyi ister. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına gönderilir.*

*Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu Yönetmeliğin 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 yerine getirirler.*

*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.*

*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.*

*Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 30000 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 inşaatla görevlendirilemez. )*

Ruhsat düzenlemeye ilişkin esaslardan biri olan ve Tip İmar Yönetmeliğinde de belirtildiği gibi, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve T.C. İçişleri Bakanlığı'nın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin düzenlenmesine ilişkin genelgelerinde zorunluluğu ifade edilen; ayrıca, yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin standardını ve bu belgelerin kullanım şeklini belirlemek üzere 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 132 Sayılı Türk Standardları Enstitüsü Başkanlığı Kuruluş Kanunu, 5490 Sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ve 5429 Sayılı Türkiye İstatistik Kurumu Kanununa dayanılarak hazırlanarak, 30.01.2007 gün ve 26419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TS8737 YAPI RUHSATI VE TS10970 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞİ uyarınca da zorunlu kurallar gereği; Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, Kanuna aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasına düzenlenen, meslek adamının o andaki sicil durumunu gösterir, işin adı yazılı belgeyi her proje için ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz.

Bu kurallara göre ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesi düzenleyen idareler, düzenledikleri birer örneğini, meslek odalarına göndermek zorundadır.

Bu düzenlemeler de yapılmadığı için yönetmelik eksik ve yoruma açık bırakılmış olup, idarece keyfi uygulamaya yol açmaktadır. (Örnek: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 29.12.2006 tarihli ek 1'de örneği bulunan genelgeyle, sicil durum belgesine gerek olmadığını söyleyerek, usulsüz uygulamanın öncüsü olmaktadır. Oysa, benzer bir şekilde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Meclis Kararıyla uygulamadan imtina etmek istediği sicil durum belgesine ilişkin, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ek 2' de bulunan 5.Temmuz.2006 gün ve 1378 sayılı yazısında, "*Belediyelerin ve Valiliklerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme koşullarına ilişkin herhangi bir görevi bulunmamaktadır. Bakanlığımız dahil bütün kamu idarelerinin bu kurallara uymaları zorunludur. Büyükşehir Belediyelerinin bu konuda yönetmelik hazırlama yetkisi bulunmadığı gibi bu genel kuralı değiştirme yetkisi de 5216 Sayılı Kanunla verilmemiştir.*

Buna rağmen; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 23.06.2007 tarihinde yürürlüğe konulan İstanbul İmar Yönetmeliği'nin YAPI RUHSAT İŞLERİ başlıklı 13. Bölüm, YAPI RUHSATI SONRASI İŞLEMLER başlıklı 14. Bölüm, FENNİ MESULLER VE MESULİYETLERİ İLE TESCİL UYGULAMA VE USULLERİNE İLİŞKİN ESASLAR başlıklı 16. Bölümleri yukarıda açıklanan Tebliğ, Standart ve Genelgelere aykırı bir şekilde hazırlanmış Oda Sicil Durum Belgesi ile ilgili herhangi bir hükme yer verilmemiştir.

Büyükşehir Belediyeleri, kendi özgün koşullarına göre farklı imar yönetmelikleri hazırlamaktadırlar. Dolayısıyla Tip İmar Yönetmeliği, 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu dışında kalan belediyeler için hazırlanmıştır. Ancak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 13.07.2000 tarih ve 24108 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikteki proje müellifi mühendis ve mimarlarla ilgili düzenleme başta Ankara, İzmir, Adana, Bursa, Eskişehir, Kocaeli, Konya ve Gaziantep Büyükşehir Belediyeleri olmak üzere Türkiye’deki 16 Büyükşehir Belediyesi tarafından esasa ilişkin olmayan bir takım değişikliklerle kendi imar yönetmeliklerine olduğu gibi aktarılmıştır. (Ek.....)

Zaten evrensel nitelikteki mühendislik ve mimarlık mesleği ile ilgili düzenlemelerin bir şehirden diğerine, bir Büyükşehir Belediyesinden başka bir Büyükşehir Belediyesine veya aynı şehirde bir ilçeden diğerine farklılıklar göstermesi beklenemez.

Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul İmar Yönetmeliği’ni hazırlarken Türkiye’deki diğer bütün Büyükşehir Belediyelerinden farklı olarak yapı sürecindeki proje müellifi mimar ve mühendislerle ilgili düzenlemeye İstanbul İmar Yönetmeliği’nde yer vermemiştir. Proje müellifi mimar ve mühendislerin Meslek Odalarına kayıt olmaları ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında kanun, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve bu kanunlara bağlı olarak çıkarılan yönetmeliklerden doğan hak ve sorumluluklarına dair herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Bu yönetmelik, Meslek Odaları’nın üyeleri üzerindeki ülke ve toplum yararına yapılan denetimini ortadan kaldırmaktadır.

Bunun yerine İmar Yönetmeliği’nin ONALTINCI BÖLÜM, Fenni Mesuller ve Mesuliyetleri İle Tescil Uygulama ve Usullerine İlişkin Esaslar başlıklı 16. Maddesinde “Proje Sorumluluk Beyanı” uygulaması getirmiştir.

İlgili Kanun ve Yönetmelikleri gereğince bağlı bulunduğu Meslek Odası tarafından mesleki hakları kısıtlana bir üyenin “Bu Projeyi Ben Yaptım” diye “Beyan” vermesi hiçbir şey ifade etmemektedir. Bu uygulama ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi hem ilgili mevzuatla hem de kendi uygulamalarıyla çelişkiye düşmektedir. Şöyle ki, her proje müellifi mimar ve mühendis, kendisinin hazırladığı proje ile ruhsat alan bir yapı için ilgili Belediyeye gitmek ve Yapı Ruhsatına imza atmak zorundadır. Yani Yapı Ruhsatına atılan imza zaten “Bu projeyi ben yaptım”. “Proje müellifi benim”, “Proje müellifliğinden kaynaklanan sorumluluklar bana aittir” anlamına gelmektedir. dolayısıyla proje müellifinin notere giderek “Bu projeyi ben yaptım” diye beyan vermesi Yapı Ruhsatı düzenlenmesi ile ilgili Tebliğ ve Standartlara aykırıdır.

Uyulması zorunlu olan TS 8737 sayılı Yapı Ruhsatı hakkındaki standartta yayımlanan (Ek....) Yapı Ruhsat Formu’nun arka yüzünde bulunan açıklana İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin Proje Sorumluluk Beyanı uygulamasını gereksiz ve geçersiz kılan önemli bir belge, önemli bir delil niteliğindedir. Bu açıklama,

“3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes’ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır.” Şeklinde dir.

Dolayısıyla; hiçbir mimar veya mühendis projesini kendisinin yapmadığı binanın ruhsatını imzalayarak sorumluluk altına girmeyeceğinden İstanbul Büyükşehir Belediyesinin Proje Sorumluluk Beyanı asla Oda Sicil Durum Belgesi yerine geçmeyecek aynı zamanda üyelerimize fazladan noter masrafi çıkaran gereksiz ve geçersiz bir uygulamadır.

Zaten TS 8737 sayılı standarttaki Yapı Ruhsat Formu ekindeki açıklamaların (Ek-.....) 93. maddesinde Oda Sicil Durum Belgesi, “meslek odasınınca düzenlenen, büro tescil numarası, büro tescil yenileme tarihi, büro tescil adresi, üye sicil numarası ve ruhsata konu işe ait bilgilerin de olduğu meslek

mensubunun kanuna aykırı uygulama nedeni ile haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığına ilişkin bilgilerin de yer aldığı sicil durum belgesi” şeklinde tanımlanmıştır. Bir örneği (Ek-.....) da bulunan ve yapı sürecindeki Meslek Odaları tarafından düzenlenen Oda Sicil Durum Belgesi ile Noterde verilen Proje Sorumluluk Beyanı (Ek-.....) karşılaştırıldığında sadece mevzuat açısından değil içerik açısından da Proje Sorumluluk Beyanının Oda Sicil Durum Belgesi yerine kullanılamayacağı görülecektir.

Ayrıca bu güne kadar bir çok üyemiz bu beyannameyi verirken tereddüt etmekte, hukuki olarak bir sakınca doğabileceği kuşkusunu taşımaktadır. (Ek-.....) de örneği bulunan Proje Sorumluluk Beyanı'ndaki

“..... İlçesi, ..... Mahallesi, .....Caddesi, ..... Sokağı, ..... Pafta, ..... Ada, ..... Parsel sayılı taşınmazdaki inşaata ait projeler tarafımızdan yapılmış olup, her türlü meslek sorumluluğu kabul ve beyan ederiz.”

ifadeleri hatalı yazıldığından üyelerimizin tereddüt yaşamaları ve kuşku duymaları son derece doğaldır. Çünkü “..... Parsel sayılı taşınmazdaki inşaata ait projeler tarafımızdan yapılmış olup, her türlü meslek sorumluluğu kabul ve beyan ederiz.” İfadelerindeki ‘her türlü meslek sorumluluğu’ ibaresi üyelerimize proje müellifliğinden daha fazla, fenni mesuliyet, şantiye şefliği vb. sorumluluk yüklemektedir. Oysa bu İmar Yönetmeliğinin PROJE TANZİM ESASLARI başlıklı 13.02 maddesinde sadece “İlgili meslek mensuplarınca hazırlanmış projelerin T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kabul veya tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına uygun olması gerekir.” Hükmü bulunmaktadır.

Proje Müellifi projenin uygulamasından sorumlu değildir. Bu tür sorumluluklar Fenni Mesul, Şantiye Şefi ve Fen Adamlarına verilmiştir. Dolayısıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan Proje Sorumluluk Beyanı, proje müelliflerine yüklediği sorumluluklar açısından da mevzuata aykırıdır.

Konuyla ilgili TMMOB tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi' ne karşı açılan davada; T.C. Ankara 9. İDARE MAHKEMESİ' nin 19.12.2006 tarihli, 2006/1426 ESAS No.' Lu kararında; Davalı Büyükşehir Belediye Başkanlığı değişikliğinin ilgili Kanunların vermiş olduğu yetkilere dayanılarak tesis edildiğini iddia etmekte ise de, Kanunlarla verilen bu yetkiler kullanılırken kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda kullanıldığının ortaya konulması gerekmekte olup ve yine Kanunla kurulan kurum ve kuruluşlar ile ilgili meslek odalarının sahip olduğu yetkilere müdahale edilmemesi gerekir.

Bu durumda, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 99. maddesini iptal ederek sicil durum belgesi istenmesine yönelik düzenlemeyi ortadan kaldıran Yönetmelik değişikliğinde, 6235 sayılı Kanunla kurulan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği'nin sahip olduğu denetim yetkisine müdahale edici bir nitelik taşınması ve değişikliği haklı gösterecek nitelikte somut bir gerekçenin ortaya konulamaması nedeniyle kamu yararı ve hizmet gerekleri açısından hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu Ankara Büyükşehir Meclisi'nin 12.4.2006 günlü ve 939 sayılı Kararıyla kabul edilen Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik' in 6. maddesinin uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Yasanın 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın dava sonuna kadar yürütmesinin durdurulmasına... oy birliği ile karar verilmiş bulunmaktadır.

*Sicil durum belgesinin istenileceğine dair hükmün, Belediye Meclisi Kararı ile kaldırılması ise yukarıdaki açıklamalarda da belirtildiği gibi, ruhsat düzenleyen idarelerce bu belgenin aranmayacağı ve bu belgenin tarih ve sayısının varsa numarasının yapı ruhsat formu ve yapı kullanma izin belgesine işlenmeyeceği anlamına gelmemektedir. Aksi takdirde form ve belge usulüne uygun ve doğru olarak doldurulmamış olacağından, genelgelerimizde ve muhtelif yazılarımızda da belirtildiği gibi hukuken geçerliliği de bu bulunmayacaktır. Bu konuda ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere yasalarla herhangi bir görev de verilmemiştir. Sicil Durum Belgesi konusu Danıştaya yapılan itirazlar üzerine Danıştay 6. Dairesince incelenmiş, hukuka uygun olduğuna ve kamu yararı bulunduğuna karar verilmiştir. Ayrıca bugün için evrensel hizmetler*

*kapsamında olan, mimarlık ve mühendislik hizmetleri yerine getiren mimar ve mühendislerin sicillerinin yerel idarelerce ayrı ayrı tutulması da söz konusu değildir". Denilerek, Belediyelerin böyle bir yetkisi olmadığı, aksi uygulamaların usulsüzlüğe neden olduğu açıkça belirtilmektedir.)*

Maddenin bu nedenle iptalini talep ediyoruz.

### 32-) YAPI RUHSATI MÜRACAATI VE EKLENECEK BELGELER

#### MADDE 13.04

Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, inşaat ruhsatı aşamasında yapı sahipleri veya yasal vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai durumlarda tapu senedi yerine geçecek belge) plan proje ve resimler aşağıda gösterilmiştir.

- 1) Dilekçe
- 2) Tapu (malikler listesi ruhsat aşamasında alınacaktır).

Ruhsat Verme Aşamasında Tapu Senedi Yerine Geçen Belgeler:

- Özel yasalara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775-2510-4753-5618-7269/1051 sayılı yasalara göre)
- Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge.
- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları

Bunlardan tapu senedi veya tapu tescil yazısı ruhsata müracaat tarihinden en fazla bir ay evvel alınmış veya onaylanmış olmalıdır. Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil yazısı istenir.

- 3) Çap (belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki,
  - 4) İmar durumu (ruhsat aşamasında geçerliliği kontrol edilecektir).
  - 5) İnşaat istikamet ve kot kesit rölevesi.
  - 6) Mimari proje ( en az 4 takım)
  - 7) Statik proje (betonarme çizim 3 takım, statik hesap 2 takım) (Çelik yapı olması halinde çelik çizim ve birleşim detayları da eklenmelidir).
  - 8) Elektrik tesisatı projesi (3 takım), PTT (zayıf akım tesisat) projesi (2 takım)
  - 9) Sıhhi tesisat projesi (3 takım)
- Binanın atık ve artık su çıkışlarının kanalizasyon sistemine bağlantısı gösterilecektir.
- 10) Kalorifer tesisatı projesi (3 takım)
  - 11) Isı yalıtım projesi (3 takım)
  - 12) Doğalgaz projesi (3 takım) doğalgaz uygulanan yerlerde.

13) Asansör projesi (3 takım).

14) Zemin İnceleme Raporu.

15) Fenni Mesul taahhünamesi; Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

16) Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereği Yapı Denetim Kuruluşları, imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenerek; yapı denetim izin belgesinin noter tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını yapı ruhsatı alınması aşamasında ilgili idareye vermek zorundadır.

17) Yapı müteahhidi taahhünamesi Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

18) Yapı sahibi, yapı müteahhidi kanuni ikametgâhını (değiştirdikçe) belediye'ye bildirmek zorundadır.

19) Muvakkat yapılacak binalarda encümen kararı gerekmektedir.

20) 5.000 m<sup>2</sup>'den fazla alışveriş merkezi, 10.000 m<sup>2</sup>'den fazla iş ve sanayi sitelerine inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

21) Ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı 5000 m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlara, inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

Sözü geçen belgelerin;

T.C.Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca hazırlanarak yayınlanmış bulunan "Mimari Proje Düzenleme Esasları", "İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Makine Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Elektrik Mühendisliği Proje Düzenleme esasları" başlıklı şartnamelere, T.C.Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan " Doğal gaz ve İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi"ne ve 2560 sayılı yasa gereğince İSKİ Genel Müdürlüğü'ne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygun olması zorunludur.

İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde Ozalit nüshalarla birlikte bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta, disket veya CD olarak 2 adet düzenlenir. Bir adet sayısal Büyükşehir Belediyesine gönderilecektir.

Sicil durum belgesi ve fenni mesuliyetle ilgili iptal gerekçelerimiz bu madde içinde geçerli olup aynı nedenlerle maddenin iptalini talep ediyoruz.

### 33-) TADİLAT-İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME

Binalarda yapılacak esaslı tamir ve tadiller ruhsata tabidir. MADDE

13.05

Ruhsat Alınmış Yapılarda Herhangi Bir Değişiklik Yapılması Halinde:

- A. Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise; mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yeniden statik ve betonarme projeler istenir.
- B. Proje üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda (bu yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydı ile bağımsız bölüm içindeki kapı yerlerinin değiştirilmesi, taşıyıcı olmayan bölme duvarlarının kaldırılması vb.) ayrıca tadilat projesi istenmez ve ilgili bağımsız bölüm sahibi veya sahiplerinin müracaatı ile bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak belediyece mühürlenip imzalanır.
- C. Yapılacak değişiklik yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa ısı yalıtım projesi yeniden düzenlenir.
- D. Bu maddede sözü geçen tadilat projelerinin 5 takım olması gerekir.
- E. İmar istikametine tecavüzlü mevcut binalar imar istikametine uygun hale getirilmedikçe tadilatlarına tevzii ve kat ilavelerine izin verilmez.
- F. Yapılacak değişiklik belirli bir veya birkaç katı içeriyorsa belediye'ye sadece değiştirilmesi istenen katların planları ibraz olunur.
- G. Yapılmak istenen tadilatta fonksiyon değişikliği var ise (konuttan işyerine gibi) veya ortak alanlar ile bina cepheleri tadilat kapsamına giriyor yada tüm binada tadilat yapılıyor ise ruhsat verilmeden önce tüm hissedarların noterden tasdikli muvafakatnamesi gereklidir.

Sicil Durum Belgesi ve fenni mesuliyetle ilgili iptal gerekçelerimiz bu madde içinde aynen geçerlidir. Ayrıca G bendinde sadece mülkiyet hakkına sahip hissedarlardan bahsedilirken; müellif mimarın 5846 dan kaynaklanan hakları görmezden gelinmektedir. Bu nedenle maddenin iptalini talep ediyoruz.

(*Tip İmar Yönetmeliği Madde 57 :*

*"5- Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, Kanuna aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek adamının o andaki sicil durumunu gösterir, işin adı yazılı belgeyi her proje için ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz. İdare, projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir."*

*Madde 61- (Değişik - R.G.: 13.7.2000 - 24108 / m.14) Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave ve esaslı tadilatlarda, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.*

*Madde 62- (Değişik - R.G.: 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 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.”*

#### 34-) YAPI KULLANMA

##### İZİNİ MADDE 14.07

Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

Yapı Kullanma İzni için gerekli belgeler:

- 1)Dilekçe
- 2)Yapı Ruhsatı
- 3)Asansör İşletme Ruhsatı
- 4)Sığınak Vizesi
- 5)Vergi ilişii kesildiğine dair belge
- 6)S.S.K. ilişii kesildiğine dair belge
- 7)Büyükşehir Belediyesinden, kanal bağlantısının teknik şartlara uygun olarak yapıldığına dair belge temin edilerek,

Mal sahibinin ve yapı denetim şirketinin müracaatı üzerine ilgili belediye, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

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.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir.

30,31,32,33 de belirttiğimiz gerekçelerle, Sicil Durum Belgesi ile belirtilen hususlar dikkate alındığında madde eksik bırakılmıştır. Meslek mensuplarının odalarından alacağı Sicil Durum Belgesi ve idarece düzenlenen Yapı kullanma izin belgelerinin meslek odalarına gönderilmesi zorunludur. Maddenin bu nedenlerle iptalini talep ediyoruz.

#### ONBEŞİNCİ BÖLÜM

#### 35-) RUHSATA TABİ OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ

##### MADDE 15

Bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak, taşıyıcı elemanların durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları

ile taşıyıcı sistemi etkilemeyen yerlerde iç mekan kullanımını ve duvar yerlerini değiştirmek ve kaldırmak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı, kiremit aktarılması, bina cephesi su ve ısı mantolama sistemleri ile derinliği 1,00 m.yi geçmeyen süs havuzları bahçe duvarı, duvar kaplaması, baca, saçak ile benzeri elemanların tamirleri, tüm dekorasyon işleri ile taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazı ile müracaat edilip konuyla ilgili mimar veya inşaat mühendisi veya inşaat teknikeri veya inşaat teknisyeni sorumluluğu üstlenmesi şartıyla izin alınması gereklidir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin katta bulunan iş yerlerinin vitrin değişiklikleri basit tadillerden sayılır. Açık çıkmalar balkon vasfını bozmadan ve kapalı alanlara ilave edilmeden hafif malzemelerle (PVC, alüminyum, ahşap,vb.) kapatılabilir.

Bu maddenin uygulanmasında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

Bu maddede belirtilenler dışındaki bütün inşai faaliyetler ruhsata veya izne tabidir.

Tadilatlarla ilgili olarak 33 no'lu iptal gerekçelerimizde belirtilen hususlar ve 5846 sayılı FSEK uyarınca müellifin hakları gözetilmemesi nedeniyle maddenin iptalini talep ediyoruz.

#### ONALTINCI BÖLÜM

##### 36-) FENNİ MESULLER VE MESULİYETLERİ İLE TESCİL UYGULAMA VE USULLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

#### MADDE 16

Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı sorumluluk alanında tescil işlemleri ilgili belediyelerince yapılmaktadır. (Mimari projelerin mimarlar, statik hesap ve projelerin inşaat mühendisleri, ısıtma ve sıhhi tesisat projelerinin makine mühendisleri, elektrik mühendisleri, harita hizmetlerini harita mühendisleri ve yönetmelikte açıklanan yetki sınırları içinde kalmak koşulu ile ilgili fen adamları tarafından hazırlanmış olması ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğünden her yıl için İBB sicil kayıt belgesi almış olmaları gerekmektedir). Ayrıca ruhsat işlemleri esnasında ilçe ve ilk kademe belediyelerince proje müelliflerinden her iş için ayrı ayrı düzenlenmiş noter onaylı "proje sorumluluk beyanı" belgesi alınması, proje sorumluluk beyanının alınmasını müteakip proje onay ve ruhsat işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

#### PROJE SORUMLULUK BEYANI

PROJE TÜRÜ	MUELLIFIN ADI SOYADI	İBB SICIL NO	ODA SICIL NO	T.C KIMLIK NO	İMZA
MIMARI					

STATİK					
ELEKTRİK					
MAK.ve SIHHİ					
JEOLJİK RAPOR					

..... BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE

..... Üçesi,..... Mahallesi,..... Caddesi,  
..... Sokağı,  
..... Pafta, ..... Ada, ..... Parsel sayılı taşınmazdaki inşaatla ait projeler  
tarafımızdan yapılmış olup, her türlü meslek sorumluluğu kabul ve beyan ederiz.

T.C Kimlik Numaralı Hüviyet Cüzdanı asılları ile yine T.C Kimlik No'lu TMMOB oda Kimlik Kartlarını bizzat ibraz eden yukarıdaki meslek mensupların beyan ve imzaları huzurunda alınmıştır.

İş bu beyan .....suret düzenlenmiştir.

Yapıların Fenni Mesuliyetinin üstlenilmesine ilişkin olarak Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği referans verilerek eksik bırakılmıştır. 6. Temmuz.2004 günlü, 25514 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 5205 sayılı Yapı Denetim Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca, tek parselde, bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam ikiyüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapılar, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamı dışındadır. Yine, Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilen yapıların denetimi 4708 sayılı Yapı denetimi Kanunu kapsamı dışındadır.

Bu yapıların Fenni Mesuliyeti ilgili meslek mensuplarınca üstlenilmek zorundadır. Bu yönde bir düzenlemenin eksik bırakılması maddeyi kadük hale getirmektedir. Bu maddenin bu nedenle iptalini talep ediyoruz.

*(Tip İmar Yönetmeliği Madde 59: Fenni Mesuliyet:*

*Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.*

*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. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.*

*Fenni mesuller ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhüname fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesi de idareye verilir.*

*İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilendirilmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili meslek odasınınca düzenlenen, sicil durumunu ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2) belirtir belgeyi ister. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına gönderilir.*

*Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu Yönetmeliğin 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 yerine getirirler.*

*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.*

*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.*

*Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 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 inşaatla görevlendirilemez. )*

*Ruhsat düzenlemeye ilişkin esaslardan biri olan ve Tıp İmar Yönetmeliğinde de belirtildiği gibi, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve T.C. İçişleri Bakanlığı'nın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin düzenlenmesine ilişkin genelgelerinde zorunluluğu ifade edilen; ayrıca, yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgelerinin standardını ve bu belgelerin kullanım şeklini belirlemek üzere 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 132 Sayılı Türk Standartları Enstitüsü Başkanlığı Kuruluş Kanunu, 5490 Sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu ve 5429 Sayılı Türkiye İstatistik Kurumu Kanununa dayanılarak hazırlanarak, 30.01.2007 gün ve 26419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan TS8737 YAPI RUHSATI VE TS10970 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ*

STANDARD TEBLİĞİ uyarınca da zorunlu kurallar gereği; Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, Kanuna aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek adamının o andaki sicil durumunu gösterir, işin adı yazılı belgeyi her proje için ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz.

Bu kurallara göre ruhsat ya da yapı kullanma izin belgesi düzenleyen idareler, düzenledikleri birer örneğini, meslek odalarına göndermek zorundadır.

Bu düzenlemeler de yapılmadığı için yönetmelik eksik ve yoruma açık bırakılmış olup, idarece keyfi uygulamaya yol açmaktadır. (Örnek: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 29.12.2006 tarihli ek 1'de örneği bulunan genelgeyle, sicil durum belgesine gerek olmadığını söyleyerek, usulsüz uygulamanın öncüsü olmaktadır. Oysa, benzer bir şekilde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Meclis Kararıyla uygulamadan imtina etmek istediği sicil durum belgesine ilişkin, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ek 2' de bulunan 5.Temmuz.2006 gün ve 1378 sayılı yazısında, "*Belediyelerin ve Valiliklerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme koşullarına ilişkin herhangi bir görevi bulunmamaktadır. Bakanlığımız dahil bütün kamu idarelerinin bu kurallara uymaları zorunludur. Büyükşehir Belediyelerinin bu konuda yönetmelik hazırlama yetkisi bulunmadığı gibi bu genel kuralı değiştirme yetkisi de 5216 Sayılı Kanunla verilmemiştir.*")

*Sicil durum belgesinin istenileceğine dair hükmün, Belediye Meclisi Kararı ile kaldırılması ise yukarıdaki açıklamalarda da belirtildiği gibi, ruhsat düzenleyen idarelerce bu belgenin aranmayacağı ve bu belgenin tarih ve sayısının varsa numarasının yapı ruhsat formu ve yapı kullanma izin belgesine işlenmeyeceği anlamına gelmemektedir. Aksi takdirde form ve belge usulüne uygun ve doğru olarak doldurulmamış olacağından, genelgelerimizde ve muhtelif yazılarımızda da belirtildiği gibi hukuken geçerliliği de bu bulunmayacaktır. Bu konuda ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere yasalarla herhangi bir görev de verilmemiştir. Sicil Durum Belgesi konusu Danıştaya yapılan itirazlar üzerine Danıştay 6. Dairesince incelenmiş, hukuka uygun olduğuna ve kamu yararı bulunduğu karar verilmiştir. Ayrıca bugün için evrensel hizmetler kapsamında olan, mimarlık ve mühendislik hizmetleri yerine getiren mimar ve mühendislerin sicillerinin yerel idarelerce ayrı ayrı tutulması da söz konusu değildir".* Denilerek, Belediyelerin böyle bir yetkisi olmadığı, aksi uygulamaların usulsüzlüğe neden olduğu açıkça belirtilmektedir.)

Anılan gerekçelerle, yapı ruhsatı ve / veya Yapı Kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi aşamasında, Bakanlıklar da dahil tüm idarelerin uymakla yükümlü olduğu bir kural olan Sicil Durum Belgesi düzenlemesinin bertaraf edilerek yerine, proje sorumluluk beyanı adı altında, mevzuatta düzenlemesine ilişkin yetkisi olmayanlarca düzenlenecek olan, yeni bir belge ikame etmeye yönelik maddenin iptal edilmesini talep ediyoruz.

Ondokuzuncu Bölüm / Madde 19.04

- a) 19.04.1 'de sözü edilen sismolojik çalışmalar çıkarılmalıdır.
- b) 19.04.2 'de sözü edilen zemin raporunda bulunacak bilgiler listesinin aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi önerilir:
  - Arazi durumu ve jeolojik yapı
  - Arazi zemin profili ve yeraltı suyu durumu
  - Arazi zemin modeli ve zemin özellikleri
  - Sıvılaşma ve taşıma gücü kaybı olasılığına ilişkin değerlendirmeler
  - Gerekliyse zemin iyileştirme yöntemlerine ilişkin öneriler
  - İnşa olunacak yapının özellikleri
  - Temel sistemine ilişkin öneriler
  - Temellerin taşıma gücüne ilişkin öneriler
  - Temeller altında meydana gelecek toplam ve farklı oturmalara ilişkin öngörüler

- Temellerin tasarımı için gerekli zemin özellikleri
- Kazıklı temeller gerekmesi durumunda kazık taşıma gücü, yerleşimi ve tasarımına ilişkin öneriler
- Temel kazısı sırasında alınması gereken önlemler ve gerekmesi durumunda iksa sistemine ilişkin öneriler
- Civar yapılar üzerinde olası olumsuz etkiler ve alınabilecek önlemler
- Yerel Zemin Sınıfı ve karakteristik periyot değerleri
- Bina çevresi ve temellerinde alınacak drenaj önlemleri ve su yalıtımına ilişkin öneriler
- Yeraltı suyu ve zeminin olası zararlı özellikleri ve kirlilik derecesi hakkında bilgiler ve alınabilecek önlemlere ilişkin öneriler
- Kazıdan çıkacak malzemenin geri dolgularda kullanılabilirliği ve yapılacak dolgu/geri dolgu işlemlerine ilişkin öneriler

## B-) GENEL DEĞERLENDİRMELERİMİZ

1-) Yönetmelik, arazi kullanımı ve yapılaşma koşulları ile ilgili bir çok hüküm getirmekte; ancak imar planlarının yönetmeliğin üstünde olduğunu vurgulayarak, imar planları hazırlanırken bu hükümlerin hiç birine uyulması gerekmediği belirtilmektedir. Bu durumda, örneğin yönetmelikte İstanbul için maksimum yapılaşma emsali E=3 olarak, arka bahçe mesafesi H/2 olarak belirtilmiş olduğu halde, imar planlarında bu hükümlere uyma zorunluluğu yoktur; Örneğin bir planda E=10 emsal veya Arka Bahçe =1 metre de verilebilir. Bu husus, yönetmeliğin "Yüksek Yapılara İlişkin Avan Proje Uygulamaları" başlıklı 3.04 maddesinde; "G. İmar planında aksine bir hüküm yoksa net parsel üzerinden emsalin E= 3'ü geçmemesi gerekmektedir." denerek net biçimde ortaya konmaktadır.

Bu örnekler çoğaltılabilir. Kısacası, bu yönetmelikte getirilen hiçbir kural, kullanım ve yapılaşma koşul ve sınırları uygulanmak zorunda değildir; İstanbul, yaptığı her planla bu sınırları aşabilir; aşacaktır da. Bu durumda, planlarla sürekli çignenecek olduktan sonra, İstanbul için bir İmar Yönetmeliği hazırlamanın bir anlamı da kalmamaktadır.

2- Yönetmelik, hukuka ve yasalara uyması gerekirken, bunu yapmadığı gibi, kendisi "hukuk yaratmaya" soyunmuştur. Yönetmeliğin "İMAR PLANLARININ İDARİ YARGI YERLERİNCE İPTALİ SONUÇLARI" başlıklı maddesinde bu çok açık biçimde yansımaktadır. 1.13.1 maddesinde tanımlanan ve genel geçer doğruları ifade eden plan hiyerarşisi mantığına ve planlama ilkelerine tamamen ters bir ifade içeren bu hüküm, mevzuat hiyerarşisi içinde de yönetmeliği, plan, yasa ve yargı kararlarının da üstünde bir noktaya oturtmaktadır. Bu haliyle yargı kararlarını bir yönetmelikle ortadan kaldırmaya çalışarak Anayasaya da aykırılık yaratmaktadır.

3- Yönetmeliğin maddeleri arasında ciddi çelişkiler vardır; Yönetmelik birbirlerini yadsıyan bir çok hüküm içermektedir. Örneğin, 4.04.1.C. maddesinde arka bahçe mesafesi H/2 olarak verildiği halde, aynı yönetmeliğin "Yüksek Yapılara İlişkin Avan Proje Uygulamaları" başlıklı 3.04.3 maddesinde , 60.50 metre yüksekliğindeki yapıların arka parsel sınırından en az 15 metre çekileceği (ki H/2 esas alınır ise bunun 30 metre olması gerekir) ve 60.50 m. den sonra da, artan her 3 metre için 0.50 metre (ki H/2 esas alınır ise bunun 1.50 metre olması gerekir) ilave edileceği vurgulanmaktadır.

4-) Bu çelişkiler ve birbirini yadsıyan hükümler bir maddenin kendi içinde de görülebilmektedir. Örneğin, Yönetmeliğin "Nazım İmar Planı" tanımının ilk paragrafında , nazım imar planları 1/2000 veya 1/5000 ölçekli olarak tanımlanırken, aynı tanımın ikinci paragrafında ise 1/5000 ile 1/25 000 ölçek arasında tanımlanmaktadır.

5-) 1.16.1 de olduğu gibi bir çok madde de plan hükümlerini yoruma bağlı olarak geçersiz kılacak çelişkili ifadeler bulunmaktadır. Oysa Yönetmelik maddelerinin yoruma açık olarak düzenlenmesi Yönetmeliğin uygulanmasını olanaksız hale getirir. Ve büyük sakıncalar içerir.

6-) Yönetmeliğin 1.22.maddesinde olduğu gibi Belediyelerin genel kurallar getirmesi doğal olmakla birlikte, yürürlükten kalkan yönetmeliğin 2.08 maddesinde açıkça ifade edilen, müellifin 5846 sayılı FSEK'dan kaynaklanan haklarının korunacağına dair ibarelerin kaldırılmış olmasının tehlikeli sonuçlar yaratacağı ortadadır.

7-) Tanımlar bölümünde geçen tanımlar İmar mevzuatının diğer Yönetmeliklerinde bulunan tanımlarla farklılıklar taşımakta , aynı dili paylaşmamakta ,bütünsellik içermemektedir.Yürürlükten kalkan Yönetmelikteki, detaylı tanımlar Yeni yönetmelikte yer almamaktadır.

8- 3.02.01 de olduğu gibi Sağlık ve eğitim tesislerinde bodrum katlar emsal haricidir denilmek suretiyle ayrıcalık yaratmaktadır.Yönetmelikte bu gibi ayrıcalık yaratan maddeler mevcuttur

9- Yönetmelikle yüksek yapılaşma hakları getirilmeye çalışılmakta Bunların yoğunluk artırıcı etkisi ise gözardı edilmektedir.Madde 3.04 de eski yönetmelikte 30.50 olan yüksek yapı sınırı (yaklaşık10 kat) artırılarak 60.50 ye çıkarılmıştır.

10- Yönetmelik teknik ve bilimsel hatalarla doludur. Örneğin;" Kent Bölgeleri Tanımları ve Alan Kullanış Şartları" başlığı altındaki tanımlar tam bir kargaşa yaratmaktadır. Bu bölümün tamamının eski yönetmelikteki tanım ve tasnifler esas alınarak tümüyle baştan düzenlenmesi gerekmektedir. Yönetmelikteki birçok hüküm, 1/15000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yasal açıdan neleri içermesi gerektiği ve nasıl kullanılacağı konusunda ciddi hatalar ve yanıltıcı tanımlamalar içermekte, bu iki ayrı ölçekteki planın, yönetmeliği hazırlayanlar ve onaylayanlar tarafından birbirine karıştırıldığı anlaşılmaktadır.

11- Bütün bu sakıncaların yanı sıra, yönetmelik, bir çok açık noktasiyla , İstanbul'un gündemindeki büyük pazarlama projelerine destek amaçlı bir içerik de taşımaktadır.

12- Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesinde hazırlanmış bulunan ve eski yönetmelikle ve mevzuatla, iptali istenen dava konusu yönetmelik arasındaki farkları ve sakıncalı yasalara , İmar mevzuatına şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırılıkları ayrıntılı olarak irdeleyen raporda bulunan hususlar nedeniyle ; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15 Haziran 2007 tarihinde kabul edilerek 23 Haziran 2007 tarihinde Bizim Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İstanbul İmar Yönetmeliği"nin yukarıda ..... ayrı madde halinde saydığımız maddelerinin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA karar verilmesini talep zarureti doğmuştur.

HUKUKSAL NEDENLER : Anayasa, İmar Yasası,İmar Yönetmelikleri, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmündeki Kararname, 1580 sayılı Belediye Kanunu, ve konuyla ilgili diğer tüm mevzuat.

DELİLLERİMİZ : Davalı İdarelerden dava konusu işlem dosyalarının ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15 Haziran 2007 tarihinde kabul edilerek 23 Haziran 2007 tarihinde Bizim Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İstanbul İmar Yönetmeliğinin celbi ,TMMOB Mimarlar Odası, inşaat Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası, Şehir Plancıları Odası İmar Komisyonunca hazırlanmış bulunan ve eski yönetmelikle iptali istenen yönetmelik maddelerinin karşılaştırılması suretiyle sakıncalı hususları ortaya koyan rapor, gerektiğinde dosya üzerinde bilirkişi kurulu incelemesi ve konuyla ilgili diğer tüm deliller.

NETİCE VE TALEP : Yukarıda açıkladığımız ve resen dikkate alınacak nedenlerle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 15 Haziran 2007 tarihinde kabul edilerek 23 Haziran 2007 tarihinde Bizim Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İstanbul İmar Yönetmeliği"nin dilekçemizde .... ayrı madde halinde saydığımız maddelerinin İPTALİ ve öncelikle YÜRÜTMESİNİN DURDURULMASINA karar verilmesini diler ve sunarız. 00/00/2007

Davacı Vekili  
Av. İlyas BULCAY