İMAR MEVZUATINDA SON GELİŞMELER

Prof. Dr. Gürsel Öngören

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İMAR HUKUKU DERNEĞİ BAŞKANI

İMAR PLANLAMASI VE İMAR HUKUKU

- Yerleşim bölgelerinin mevcut durumunun korunması, iyileştirilmesi ve geleceğin insan yaşamının gereklerini karşılayacak şekilde hazırlanmasına "**imar planlaması**",
- İmar planlamasında yetkili birimleri belirleyen, planlamanın temel ilkelerini, uyulması zorunlu usul kurallarını, temel hedefleri, amaçları ve önceliklerini belirleyen hukuk kurallarına ise "**İmar Hukuku**"

denir.

PLANLAMADA TEMEL İLKELER

- **Kent bir bütündür. Parçacıl imar planıyla değerlendirilemez.**
- **Farklı idari birimler yetkili olsa da, etkileşimli arazi parçaları birlikte değerlendirilmelidir.**
- **Yoğunluk ile ulaşım, çevre ve sosyal ve kültürel donatı alanlarındaki ilişki sürekli yenilenmelidir.**
- **Katılımcı olmalıdır.**

İMAR PLANLARI İLE NELERİ KORUMALIYIZ?

- **Kültür varlıkları, Tarihi ve Arkeolojik Sit alanları,**
- **Ormanlar ve Doğal sit alanları.**
- **Tarım Alanları,**
- **Kıyı alanları,**
- **Su havzaları.**

İMAR PLANLARI İLE NE YAPMAYA ÇALIŞMALIYIZ ?

- Yeşil alanlar,
- Spor sahaları,
- Okullar, hastahaneler ve sağlık ocakları yeri,
- Kütüphaneler ve internet merkezleri yeri,
- İbadethanelere yer,
- Pazar yerleri,
- Şehir meydanları,
- Afet tahliye alanları oluşturmalıyız.

SAĞLIKLI, DÜZENLİ VE ESTETİK ŞEHİRLER.

BAKANLIĞIN YETKİSİ İ.K. MD. 9

- Bakanlık **gerekli görülen hallerde**, kamu yapıları ve enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planı ve değişikliklerinin, **umumi hayata müessir afetler dolayısıyla** veya **toplu konut uygulaması** veya **Gecekondu Kanunu'nun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin**, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya **içerisinden veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını**, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak **yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.**

BAKANLIĞIN YETKİSİ 644 sy K. Md 2

ç) Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, **her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını,** parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, **yaptırmak, onaylamak** ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.

d) Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve **mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek.**

BAKANLIĞIN YETKİSİ 644 sy K. Md 2

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki **çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını,** parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde **yapmak, yaptırmak ve onaylamak,** başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek.

ı) **Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına,** plan, proje ve eklerine **aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak.**

644. s. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Kuruluşu Hk. KHK. Md. 2 (ğ)

Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle **orman ve mera dışına çıkarılan alanlar** dâhil **kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında** idarelerce uyulacak **usul ve esasları belirlemek**; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri**, fuar ve sergi alanları**, **eğlence merkezleri**, **şehirlerin ana giriş düzenlemeleri** gibi **şehirlerin marka değerini artırmaya** ve **şehrin gelişmesine katkı sağlayacak** **özel proje alanlarına dair** her tür ve ölçekte etüt, harita, **plan**, parselasyon planı ve yapı projelerini **yapmak**, yaptırmak, onaylamak, …; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı **Toplu Konut Kanunu** ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı **Gecekondu Kanunu** uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin **her tür ve ölçekte** etüt, harita, **plan** ve parselasyon planlarını **yapmak**, yaptırmak, onaylamak, …

ANLAMAYANLAR İÇİN …

Bakanlık gerekli görülen hallerde… imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını…yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YETKİ KARMAŞASI SORUNU

Belediye Kanunu md 73 son: Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı T. Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.

İmar planlarını hazırlama yetkisi açısından yetki karmaşası.

-Belediye Kanunu md. 73/3-4,

-Büyükşehir Belediyesi Kanunu md 7/b, 11 ve 27,

-Toplu Konut Kanunu md 4 (Gecekondu dönüşümü ve toplu konut iskan sahalarında)

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı KHK md. 2 ğ-7/e (Gecekondu dönüşümü ve toplu konut iskan sahaları)

-Yıpranan Tarihi ve Kültürel TVYKVYKH Kanun md 2,3

-Afet Riski AAH Kanun md 2,3,6.

TEMEL SORUN: Bölge ve İl çevre düzeni planı yoluyla dönüşüm bölgeleri ile diğer bölgeler arasında plansal bir bütünlüğün sağlanması gerekiyor. 6306 sy Kanunda tam tersi/engelleyici yönde md 9 hükmü var. Bütünsellik yönünde ise Uygulama Yön. Md. 19 var.

İMAR PLANLARINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE DİĞER BELEDİYELERİN YETKİSİ: B.Ş. BEL. K. MD 7

Büyükşehir Belediyesinin yetkisi:

- Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde **1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak**;
- büyükşehir içindeki **belediyelerin** nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları **uygulama imar plânlarını,** bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını **aynen veya değiştirerek onaylamak** ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.
- **Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak** ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı **Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak**.

BELEDİYE KANUNU MD. 73

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki **imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.**

İMAR KANUNU DEĞİŞİKLİKLERİ NELER GETİRİYOR?

-Danıştay kararları ile uygulanan plan hiyerarşisi kavramı (**alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uyumlu olması**) değiştirilen 8/e maddesi ile getirilmiştir.

-Sıralama: **Mekansal Strateji Planları**, **Çevre Düzeni Planları (bölge, havza, il), İmar Planları (nazım imar planı ve uygulama imar planı)**.

- Ancak eski Kanundaki 8/a maddesine göre, hala en üst ölçekli plan **bölge planı**dır. Halbuki önce mekansal strateji planı, sonra bölgenin de içinde olduğu çevre düzeni planlarının burada düzenlenmesi gerekirdi.

BAKANLIĞIN BELİRLEYİCİLİĞİ

- 8/e maddesi ile Bakanlıkça onaylanan plan ve değişikliklere üstünlük tanınmış ve hemen uygulama zorunluluğu getirilmiştir.
- Turizmi Teşvik Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Boğaziçi Kanunu gereğince ilgili kurumlarca hazırlanacak planlarda merkezi güç olan Bakanlıktan onay alma zorunluluğu getirilmiştir. Bakanlığın koordinasyon yetkisi ve **Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün** (644sayılı KHK ile verilen) **Türkiye İmar Müdürlüğü yetkisi** teyit edilmiştir.
- 8. maddedeki değişiklikle, uygulama imar planında hüküm bulunmayan hallerde Bakanlıkça belirlenen esaslara uyulur düzenlemesi getirilmiştir. Zaten Bakanlık bu yönde bir "İmar Yönetmeliği" hazırlığındadır. Kentsel dönüşümde de Bakanlık imarın esaslarını belirlemektedir.

Başka…

- 8. maddedeki değişiklikle, **Uygulama İmar Planlarında bulunması gereken özellikler "Taban alanı katsayısı, kat alanı katsayısı (emsal), kat adedi, bina yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri gibi yapılaşmaya ilişkin kararlar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, yol kotunun altındaki kat adedi"** şeklinde ayrıntılı olarak 8/h maddesinde sayılmıştır. Bu nazım planların daha üst planlar olmasına yardımcı olacak, plan notlarıyla planın alt üst edilmesini engelleyecek ve önemli uygulama konularının ilçe belediyelerince gerçekleştirilmesini sağlayacaktır.
- - Aynı madde değişikliği ile, **nazım plan ve uygulama İmar planının konusu olan "sosyal ve teknik altyapıya ilişkin kentsel asgari standartlar" <u>bölgeleme</u> ile Bakanlıkça belirlenecektir**.
- - 10. maddeye özel mezarlık alanların kamulaştırılması veya başka arsalarla takası düzenlenmiştir. Faydalıdır.

Mimari proje ve müellifi …

- 21. madde değişikliği ile getirilen, ruhsatlı yapılardaki tadilatta "**ruhsat eki projede değişiklik getiren tadilat**"ın ruhsat gerektireceği ayrımı, evinin içindeki bir bölmeyi 20 cm ileri almak için yeni ruhsat gerekecektir. Bu yüzden düzenlemenin eski hükümdeki gibi "**brüt alanı ve niteliği değiştirmeyen değişikliğin" ruhsata tabi olmayacağı şeklinde olması** daha uygundur.

-Aynı maddede inşası süren binalardaki tadilat için proje müellifinin yazılı izninin alınması, FSEK 16'daki "uygulamanın gerektirdiği zorunlu değişikliklerin eser sahibinin izninin alınmadan yapılabilmesi" düzenlemesi ile çelişecektir. Bu düzenleme proje müelliflerinin fikri hakları açısından da gerekli olmayıp vazgeçilmelidir.

AİHM'NE GÖTÜRÜLEN, ARSALARDAKİ İMAR TUTUKLULUĞU SONA ERİYOR.

- 10. maddede, kamu hizmetlerine ayrılan özel şahıs arazilerindeki imar haklarının başka parsellere transfere olanak tanınmıştır. Yine kamusal bir fonksiyon yüklenmiş olan arsaların (yurt, okul, sağlık, kreş vs.) 5 yıl içinde kamulaştırılması, takası veya imar hakkı transferi yapılamamışsa maliklerin talebi ile aynı amaçlı özel tesis yapılabileceği düzenlendi. İdari tesis veya resmi kurum alanı denmişse büro olabiliyor. Yeni ticari alanlar getiriyor.
- Kamusal fonksiyon tanılan özel şahıs arazilerinin on yıl içinde kamulaştırılması yapılmamışsa; ilgilinin müracaatı ile emsale uygun plan değişikliği yapılarak imar hakkı veriliyor.

.....

- **13. madde değiştirilmiştir. Bu değişiklikle uzun sürede kamulaştırılması beklenen kamusal fonksiyon yüklenmiş özel şahıs arazilerinde bulunan binalara "güçlendirme" ve "esaslı tamirat" olanağı getirilmiş, boş arsalara da "geçici yapı" yapma olanağı verilmiş.**

SORUNLU BİR DEĞİŞİKLİK!

18. maddeye "**Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parsellerin; öncelikle kök parselin bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise yakınındaki imar parsellerinden yer verilir. Aynı yerde verilemediği durumlarda tahsisin mümkün mertebe farklı parsellerde hisselendirme yapılmadan imar hakkı veya değerleme açısından eşdeğer ve yapılaşmaya uygun olması esastır**" şeklinde getirilen son fıkra yine mülkiyet hakkı ilkelerine aykırı olup, **atadan kalma ev ve topraklardan insanların idari kararlarla çıkarılmasına yol açacak nitelikte olup**, hukukun temel ilkelerine aykırıdır.

KAMU BİNALARINA DENETİM:

Kanunun 26. Maddesinde değişiklik yapılarak, kamu kurumlarınca yaptırılan yapılarda deprem, yangın, enerji verimliliği ve engellilerin ulaşılabilirliğine yönelik tedbirlerin düzenlenmesi olumludur. Bildiğiniz gibi depremlerde istisnasız tüm kamu binaları ya yıkılmakta ya da perişan hale gelmektedir.

KÖYLERDEKİ ÇİRKİN YAPILAŞMAYA DUR DENİYOR.

Köylerde ve kırsal alanlarda son on-onbeş yıldır doğal ve kültürel yapıya aykırı, beş- altı katlı garip apartmanların yapıldığı çarpık bir yapılaşma hüküm sürmekte idi. 27. Maddede yapılan düzenleme ile, eskiden muhtar izni ile yapılaşma kolaycılığına; ilgili belediye ve il özel idaresince projelerin onaylanma zorunluluğu, 500 m2, 2 katı geçmeme ve yöresel mimari dokuya uygunluk kurallarının getirilmesi olumludur. Belli köylerde turizm faaliyetine yönelik gelenekselliği oluşturacak «tasarım rehberi» uygulamaları getirilmesi de önemlidir.

GÖREVİNİ YAPMAYAN BELEDİYE YÖNETİCİLERİ YARGIYA

32. maddede, **Bakanlığın kaçak ve ruhsatsız yapıları yıkmaması sebebiyle sorumlu belediyeleri ve Başkanlarını İçişleri Bakanlığına bildirerek**; Belediye yöneticilerini görevden uzaklaştırmaya ve feshe kadar süren bu sürece sokması, Belediyelerin ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıları yıkmaması ve göz yummasını engelleyebilecek olumlu bir düzenlemedir.

CEZALAR ARTIYOR VE YENİ CEZALAR VAR!

- Kanunun 42. maddesinin değişikliğinde “ruhsatına aykırı olarak kullanımı değiştirme” eylemine idari ceza getirilmiştir.
- Yine iş bahçe, galeri boşlukları, depo, otopark sığınak ve benzeri alanların daraltılması, farklı bir kullanıma dönüştürülmesinde cezanın beş kat olarak uygulanması yeni ve etkili bir uygulama olacaktır.
- Yapıyı denetleyen, fenni mesuliyet alan mimar ve mühendisler ile teknik müşavirlik kuruluşlarına birkaç bin liralık cezaların yanı sıra; binaya verilecek cezanın 1/5 veya ½ si gibi etkili bir oranda ek ceza getirilmiştir. Bu cezalar ruhsatsız ve ruhsata aykırı inşaatları caydırabilecek niteliktedir.
- 22. Maddede getirilen **teminat alma ve teminatı irat kaydetme** şartı; idari ceza sistemine aykırıdır. Teminatın irat kaydedilmesi yerine yargı güvencesi ve YD ile sağlanan idari para cezası sistemine geri dönülmelidir. Ki zaten 42. Maddede ayrıntılar vardır. Yeni bir mali yük doğuracak ön teminat sisteminden vazgeçilmelidir.

İnşaat şirketlerine özel cezalar…

- Kanunun 42. Maddesinde, **aynı bağımsız bölümün birden fazla kişiyi satılmasına**, **parsel malikinin dairelerinin satma hakkı olmayan müteahhitçe satılmasına**, **bağımsız bölümlerin niteliklerinin, mimari projenin, daire büyüklüklerinin değiştirilmesine**, **gerçeğe aykırı katalog, maket, broşür hazırlayanlara, bunlar üzerinden satış vaadi veya satış yapanlara** idari para cezaları getiriliyor.
- Elde edilecek para cezalarının yarısı da Kentsel Dönüşüm kapsamında kullanılacak !

YERLİYE YÜK, YABANCIYA TEŞVİK !

- Ek madde 6 ile getirilen **değer artış payı**, arsa sahipleri ve gayrimenkul geliştirici firmalar için bir dolaylı vergidir. DOP alınmama ihtimali olan yerlerden de böylece bir bedel alınmaktadır. Gayrimenkul geliştiricilerin üzerine yüklenmiş ek bir yüktür. Kaldırılmalıdır.
- **Taslağın 12. maddesi ile değiştirilen Kanunun 29. Maddesinde ruhsat yenilemesinde bina inşaat harcının yarısının yeniden alınması ek bir maliyettir. Yarısı yerine 1/5 oranının getirilmesi daha uygun olacaktır.**
- Taslakta 24. Maddenin son fıkrasında **yeni yapılacak binalar için tesis edilecek kat irtifakında eski binadaki bağımsız bölümlerin yıkılmadan önceki konumlarının dikkate alınması kuralı** mülkiyet hakkını gereksiz şekilde sınırlamaktadır. Yeni binanın malikleri yeni kat irtifakını istedikleri şekilde belirleyebilmelidirler.

YERLİYE YÜK, YABANCIYA TEŞVİK !

- 18. maddenin 6. fıkrasının değişikliği ile, Önceden 18 uygulanan parsellerde, sonradan yeni 18 uygulaması yapılınca yeni olanaklar verilmişse; %45 e kadar olan bir ek bedel (eski %20- yeni %45=%25 kadar fark için) para olarak 10 yıla kadar ödemeli alınabiliyor.
- 18. Maddedeki değişiklikle getirilen kamu ortaklık payı ile ilgili düzenlemeler açık değildir.
- **Ek madde 8 ile, Türkiye'ye yatırım yapan <u>yabancı şirketlerin yatırımlarına ilişkin</u> imar planlarının 10 yıl süreyle değiştirilemeyeceği hükmü olumludur, istikrar sağlar.**

NELER EMSALE DAHİL DEĞİL?

Katlar alanına ve emsale dahil olmayan unsurlar şunlardır:

- Giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,
- Yangın merdiveni, korunaklı merdivenler ve yangın güvenlik holü, diğer açık ve kapalı merdiven evlerinin her katta toplam 20 m2'si,
- Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, hava bacaları,
- Bulunduğu katın alanının %5'ini ve 20m2'yi geçmemek üzere katlarda bulunan tesisat odaları ile iç yüksekliği 1.80 m.'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat katları, galerileri ve şaftları,
- Ticari amacı olmayan ve yapının bağımsız bölümlerinin kullanımı için otopark olarak ayrılan alanlar,
- Kazan dairesi, teshin merkezi, odunluk, kömürlük, sığınak,
- Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m2'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m2'si,

……

- Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,
- Bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu,
- Yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu mescit gibi sosyal tesis ve spor birimleri ile yapının ya da ait olduğu bağımsız bölümün %10'unu aşmayan eklenti veya ortak alan depolar ve bunlara ait koridorlar,
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, çocuk oyun alanları, pergolalar ve kameriyeler,
- Umumi binalarda; çalışan personel ve buralardan hizmet alan kişilerin faydalanması amacıyla yapılan kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 300 m^2'yi geçmeyen kısımları,
- Akaryakıt istasyonlarında üzeri örtülü pompa alanları (kanopiler),
- Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmeyen sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ve **kat bahçeleri.**

BODRUM KATLAR....

- Aynı madde ile bodrum katlarının emsale dahil olması hakkında net bir kural getirilmiş ve farklı belediye uygulamaları engellenmiştir:
- "**Kat adedine esas kotun altında olmakla birlikte arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlardan, biri hariç diğer açıkta kalanlar, imar planı ile belirlenen kat adedine dahil edilerek iskan edilsin veya edilmesin kat alanı kat sayısı (emsal) tanımı içinde değerlendirilir. Ancak, taban alanı kat sayısı; arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır**"

Teşekkürler……

- Prof.Dr.Gürsel Öngören
- 0212 2925623
- www.kentseldonusumvehukuk.com
- www.ongoren.av.tr