



T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMA GETİRDİĞİ SINIRLAMALAR VE UYGULAMA SORUNLARININ KONYA ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

İsmail SONKAYA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Eylül-2017
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMA GETİRDİĞİ SINIRLAMALAR VE UYGULAMA SORUNLARININ KONYA ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

İsmail SONKAYA

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Murat ORAL

2017, 128 Sayfa

Jüri
Yrd. Doç. Dr. Murat ORAL
Prof. Dr. Mine ULUSOY
Yrd. Doç. Dr. Nazım KOÇU

Tez çalışmasının amacı, imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamaların tespitini ve uygulama sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesini yapmaktır.

İmar mevzuatı, kamusal alan ve kamusal kent mekânlarının oluşumu yanında mimari mekânların tasarımının oluşmasını ve yapımını düzenlemek ve denetlemek üzere ortaya koyduğu yasal düzenlemeler ile beraberinde getirdiği sınırlamaların tümünü ifade eder. Kamu tarafından konulan anayasal ve yasal düzenlemeler ve ilgili mevzuata ilişkin diğer düzenleyici işlemler kentin sosyo-kültürel ve ekonomik yönden kalkınmasını ve gelişmesine doğrudan etkilemektedir.

Tez çalışması, altı bölümden oluşmaktadır. Birincisi giriş bölümünde amaç, kapsam ve yöntem, ikinci bölümde kavramsal çerçevede imar hukuku kavramları ile mimarlık kavramları, üçüncü bölümde imar mevzuatının mimari tasarımdaki rolü, dördüncü bölümde imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalar ve uygulama sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesi, beşinci bölümde değerlendirme, altıncı bölümde ise sonuç bulunmaktadır.

İmar mevzuatı Konya' da uygulanırken beraberinde birçok sorunu da getirmiştir. Başta, Konya Büyük şehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler yer almakta ve dolayısıyla çelişmektedir. Ayrıca, merkez ilçe Belediyelerinde imar mevzuatı farklı algılanmakta ve dolayısıyla farklı uygulanmaktadır. Bu durum doğrudan kentleşmeye yansımakta olup, kamu yararı hiçe sayılarak kamu düzeni korunamamaktadır.

Bu çalışma ile imar mevzuatının ele alınarak günümüz koşullarına göre yeniden düzenlenmesini, başta kamu yararı gözetilerek kente ve mimari mekânlara tasarım özgürlüğü sayesinde kreatif getirilmesi amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: İmar mevzuatı, Kanun, Konya Büyükşehir Belediyesi ve Yönetmelik

ABSTRACT

MS THESIS

THE BOUNDARY AND APPLİCATİON OF ZONİNG REGULATİON TO ARCHİTECTURAL DESİGN: KONYA CASE

İsmail SONKAYA

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
IN ARCHİTECTURAL

Advisor: Asst. Prof. Dr. Murat ORAL

2017, 128 Pages

Jury
Asst. Prof. Dr. Murat ORAL
Prof. Dr. Mine ULUSOY
Asst. Prof. Dr. Nazım KOÇU

The aim of the thesis is to determine the limitations that development legislation brings to architectural design and to examine the problems of implementation in the model of Konya.

Constitutional legislation refers to the formation of the public spaces and public urban spaces as well as the design of architectural spaces and the whole of the limitations they bring with the legal regulations they have set up to organize and supervise the construction. Constitutional and legal regulations set by the public and other regulatory processes related to the relevant legislation directly affect the development of the city's socio-cultural and economic direction.

The thesis work consists of six parts. In the first part, purpose, scope and method, in the second part concept of zoning law and architecture, in the third part the role of zoning legislation in architectural design, in the fourth part architectural design limitations and application problems, in the fifth part assessment, in the sixth part conclusions are presented in Konya model.

While the zoning legislation was implemented in Konya, it brought many problems beside. First, In Konya Metropolitan Municipality Zoning Regulation, there are provisions contrary to the Planned Area Type Zoning Regulation. And therefore, these provisions contradict each other. Moreover, zoning legislation in the central district municipalities is perceived differently. And therefore differently applied. This situation directly reflects urbanization. And the public interest is spurned so The public order is not protected.

With this study, it was aimed to reorganize zoning legislation according to today's conditions and to bring creativity to urban and architectural spaces by means of freedom of design especially considering the public interest.

Keywords: Zoning regulations, Law, Konya Metropolitan Municipality and Regulation

ÖNSÖZ

Tez çalışmalarım ve araştırmalarım sürecinde yardımlarından dolayı başta danışmanım Yrd. Doç. Dr. Sayın Murat Oral' a teşekkür ederim.

Yine bu sürecin başlangıcından itibaren belge edinme konusunda yardımlarını esirgemeyen Konya Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonu Başkanı Sayın Mimar Mehmet Koyuncu' ya, Konya Büyükşehir Belediyesi UKOME'de görevli Yüksek Mimar Hayri Büyükçay' a, Selçuklu Belediyesi Harita Emlak. Müdürlüğünde görevli Har. Müh. Bülent Sonkaya' ya, DSİ Konya 4. Bölge Müdürlüğü Bilgi İşlem Şube Müdürü Mak. Yük. Müh. Ömer Arslan Taşdemir' e ve ayrıca manevi yönden desteklerini hiçbir zaman eksik etmeyen çok kıymetli anneme ve kardeşlerime sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

İsmail SONKAYA
KONYA-2017

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

ÖNSÖZ ..... **vi**

İÇİNDEKİLER ..... **vii**

SİMGELER VE KISALTMALAR ..... **ix**

1. GİRİŞ **1**

1.1. Çalışmanın Amacı 1
1.2. Çalışmanın Kapsamı 1
1.3. Çalışmanın Yöntemi 2

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE **3**

2.1. İmar Hukuku Kavramları 3
2.1.1. Tanımı 3
2.1.2. Konusu 4
2.1.3. Niteliği 4
2.1.4. Kaynakları 4
2.1.4.1. Anayasa 4
2.1.4.2. Milletlerarası antlaşmalar 5
2.1.4.3. Kanunlar 5
2.1.4.4. Kanun hükmünde kararnameler (KHK) 6
2.2. Mimarlık Kavramları 14
2.2.1. Mimari mekânda temel kavramlar 14
2.2.2. Mimari tasarımın temel ilkeleri 15
2.2.3. Fonksiyona uygun biçimsel yaklaşım 16
2.2.4. Mimari konsept içinde tasarım 17

3. İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMIN OLUŞMASINDAKİ ROLÜ .20

4. İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMA GETİRDİĞİ SINIRLAMALAR VE UYGULAMA SORUNLARININ KONYA ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ ...28

4.1. İmar Mevzuatının Mimari Tasarıma Getirdiği Sınırlamalar 28
4.1.1. Mimari proje müellifi mimarın telif haklarına ilişkin sınırlama 29
4.1.2. Yapı düzenine ilişkin sınırlama 30
4.1.3. Arsa ve yapılara ilişkin sınırlamalar 33
4.1.3.1. Bahçe mesafelerine ilişkin sınırlama 33
4.1.3.2. Bir parsele birden fazla bina yapılmasına ilişkin sınırlama 37
4.1.3.3. Bina cephelerine ilişkin sınırlama 38
4.1.3.4. Bina derinliklerine ilişkin sınırlama 40
4.1.3.5. Bina yüksekliklerine ilişkin sınırlama 43
4.1.3.6. Saçaklara ilişkin sınırlama 44
4.1.3.7. Çatılar ve dış görünüme ilişkin sınırlama 45

4.1.3.8. Çıkmalara ilişkin sınırlama....52
4.1.3.9. Portiklere ilişkin sınırlama....57
4.1.3.10. Bahçe duvarlarına ilişkin sınırlama....58
4.1.4. Uygulama imar planlarında sınırlama....59
4.1.5. 775 sayılı gecekondu kanunu kapsamındaki sınırlama....59
4.1.6. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespit ve tescili hakkında yönetmeliğe ilişkin sınırlama....62
4.1.7. Binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğe ilişkin sınırlama....63
4.1.8. Konya büyükşehir belediyesinin otopark düzenlemesi ile ilgili plan kararlarında sınırlama....67
4.1.9. Konya büyükşehir belediyesi mimari estetik komisyonu kararlarında sınırlama....68
4.1.10. Konya merkez ilçe belediyesi mimari estetik komisyonu kararlarında sınırlama....71
4.1.11. Mimari tasarıma ilişkin diğer sınırlamalar....72
4.2. Uygulama Sorunlarının Konya Örneğinde İrdelenmesi....74
4.3. Anket Çalışması....102

5. DEĞERLENDİRME....110

6. SONUÇ....123

ÖZGEÇMİŞ....128

SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

m : Metre

Kısaltmalar

AYM : Anayasa Mahkemesi

Cad. : Cadde

DOP : Düzenleme Ortaklık Payı

E : Emsal

FSEK : Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu

H max. : En Fazla Bina Yüksekliği

KAKS : Katlar Alanı Katsayısı

KBBİY : Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

KHK : Kanun Hükmünde Kararname

Mad. : Madde

Mah. : Mahalle

Max. : En fazla

Min. : En az

PATİY : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

RG : Resmi Gazete

TAKS : Taban Alanı Katsayısı

T.C. : Türkiye Cumhuriyeti

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

Sel. Bld. : Selçuklu Belediyesi

UKOME : Ulaşım Koordinasyon Merkezi

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı

Bu çalışma kapsamında, imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalar ele alınacak, uygulama sürecinde yaşanan sorunlar tartışılacaktır. Amaç, mevzuatların mimari tasarımın oluşumunda kreatif süreci ne kadar sınırlandırdığını tespit etmek, sorgulamak, tartışmak "sınırlama – tasarım özgürlüğü" kavramları arasında bir denge oluşumunu değerlendirmektir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışma, altı temel bölümden oluşmaktadır.

Giriş bölümü olan birinci bölümde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi ve literatür taraması ve kaynak araştırılması yapılması yer almıştır.

İkinci bölümde ise kavramsal çerçevede imar hukuku kavramları ile mimarlık kavramları yer almıştır.

Üçüncü bölümde, imar mevzuatının mimari tasarımdaki rolü yer almıştır.

Dördüncü bölümde, imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalar ve uygulama sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesi yapılmıştır.

Beşinci bölümde değerlendirme, altıncı bölümde ise sonuç yer almıştır.

Çalışmada, bilgi toplama ve analiz yöntemleri kullanılarak, literatür taraması ile tezler ve periyodik yayınlardaki makaleler incelenmiştir.

Mevcut yapıların mimari projeleri üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Yapılan mimari değerlendirmeler tasarımın oluşması gereken kreatif ruhuna göre irdelenmiştir. Bu çalışmalar, mevcut imar mevzuatının ilgili hükümlerine göre test edilmiştir. Hangi hükümlerin tasarımın hangi kriterlerini (ölçütlerini) ne ölçüde sınırlandırdıkları gözlemlenmiştir.

Ayrıca imar mevzuatı uygulaması sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesi yapılmıştır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmamızın başlığında yer alan imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalar ve sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesine ilişkin geniş kapsamlı literatür ve görsel kaynak araştırması yapılmış, ancak araştırma sonucunda başlığımıza uygun kitap, makale, dersler, tezler vb. gibi kaynaklar tespit edilememiştir. Çünkü imar mevzuatına ilişkin yasa ve yönetmeliklerdeki düzenlemeler her geçen gün değişmekte olup, ancak benzer nitelikteki yakın kaynaklar tespit edilebilmiştir.

Bu bağlamda en uygun Sayın Feridun Duyguler' in "İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri" birincilik ödülü almış araştırması tez çalışması için çok önemli bir kaynak olmuştur.

Yine tez çalışmasına ilişkin olarak Prof. Dr. Halil Kalabalık' ın "İmar Hukuk Ders Notları" adlı kitabı da önemli bir kaynak olmuştur.

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü, Mimari Estetik Komisyonu, Merkez İlçe Belediyeleri İmar Müdürlüğü, İlçe Belediyeleri Estetik Komisyonu ile görüşme sağlanarak imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalar, Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Konya' daki uygulama sorunlarına ilişkin araştırmaya katkı sağlayan görüşler alınmıştır.

Yine tez çalışmasında, Konya Büyükşehir Belediyesi UKOME personeli ile Konya Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği ve Konya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararlarına ilişkin bilgi ve belgeler yer almıştır.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. İmar Hukuku Kavramları

2.1.1. Tanımı

İmar kelime anlamını bayındırlık, bayındır duruma getirmekten almaktadır. Bayındır, gelişip güzelleşmesi, hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan mamur (yer) anlamındadır. Böylece imar kelimesinin insan yerleşmelerinde yaşam alanının hayat şartlarına uygun hale getirilmesi, geliştirilip güzelleştirilmesi eylemlerini tanımlamaktadır (URL 1).

İnsanlar bir arada yaşama gereğini çeşitli araç-gereç ve mekân üretebilme yetisi ile birleştirip ilk toplu yaşama alanlarını yarattığı dönemden günümüze kadar imar faaliyetlerinde bulunmaktadır (URL 1).

İmar Hukuku'nun geniş ve dar anlamda iki ayrı tanımı da verilebilir. "…Geniş anlamda İmar Hukuku, arzın yararlanmaya elverişlilik ve düzenlilik ilkelerine (planlama) bağlı olarak bayındır hale getirilme sürecine uygulanan hukuktur. Dar anlamda İmar Hukuku ise, imar mevzuatı ve bunu uygulayan merkezi ve yerel kurumları anlatır" (Yaşar, 2008).

Karakoç (2011)' e göre ise, İmar Kanunu (veya Kanunlarını) da içeren İmar Hukukunu (İmar Mevzuatını); daha geniş bir anlamla, dolaylı veya dolaysız imar ile ilgili tüm yürürlükteki hukuki düzenlemeler olarak algılamak ve kamunun kentsel fizikî yapıyı doğrudan yönlendirmek üzere koyduğu tüm yasal sınırlamalar olarak tanımlamak mümkündür.

Kentin gelişmesinde ve imarında hukukun çok önemli bir yeri vardır. Kentin yönetim sistemini belirler, planlamasını ve kent toprağının imarını, düzenlemesini tesis eder ve kent yöneticisi ve plancılarının yetkilerinin sınırlarını tayin eder (Kalabalık, 2015).

İmar mevzuatı kavramının birçok bileşeni vardır. Yasa ve yönetmelikler, planlama ve tasarım ilkeleri gibi bileşenler başta siyasal tercihler olmak üzere birçok etmenden etkilenir. Yasa ve yönetmelikler aynı zamanda sınırlayıcıdırlar (Karakoç, 2011).

2.1.2. Konusu

İmar hukukunun konusunu imar mevzuatı oluşturmaktadır (Kalabalık, 2015). İmar mevzuatı, ülke, bölge ve şehir planlama, parselasyon, arazi ve arsa düzenleme, yapı projeleri onayı, yapı izni, yapı denetim ve yapı kullanma iznine ilişkin kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük ve yönetmelikler ile diğer düzenleyici işlemler denilen Bakanlar Kurulu Kararları, başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere diğer ilgili bakanlıklarca çıkarılan yönerge, tebliğ, genelge ve talimat gelmektedir.

İmar hukukunun, mülkiyet ve irtifak gibi, medeni hukukun alanına giren yönleri bulunmakta birlikte, kamu hizmeti, kamu yararı, kolluk, merkezi ve yerel yönetimlerin imar konularındaki yetkileri, imar planları, kamulaştırma vs. gibi idare hukuku alanına giren yönleri de bulunmaktadır (Yılmaz, 2002).

2.1.3. Niteliği

İmar hukuku; yeni, genç ve gelişme içinde olan, kanunlaştırılmamış olmakla birlikte derli toplu bir hukuk dalıdır ve içtihatlara geniş yer verir aynı zamanda imar hukukuna tek taraflılık ve kuralsallık hâkimdir (Kalabalık, 2015).

2.1.4. Kaynakları

Kalabalık (2015)' e göre; Türkiye' de imar hukukunun kaynakları (imar planlama ve uygulama mevzuatı) başta olmak üzere, doğrudan imar planlarının elde edilmesi ve uygulaması süreçlerini tanımlayan 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanundan kaynaklanan çok sayıda yönetmeliklerden oluşmaktadır. Ancak, gerek idarenin yetki ve sorumluluklarının dağılımı, gerekse taşınmazlarla ilgili kurumları sınırlayan daha geniş bir mevzuat da dolaylı bir şekilde imar hukukunu ilgilendirmektedir.

2.1.4.1. Anayasa

İmar hukukuna ilişkin yasal düzenlemeler gücünü ilk olarak T.C. Anayasa'sından almaktadır. Bu nedenle imar hukukunun en temel kaynaklarının başında T.C. Anayasası gelmektedir.

T.C. 1982 Anayasa' sının yerleşme ve seyahat hürriyetini düzenleyen 23' üncü maddesi, mülkiyet hakkını düzenleyen 35' inci maddesi, kıyılardan yaralanmayı düzenleyen 43' üncü maddesinin, toprak mülkiyetini düzenleyen 44' üncü maddesi, kamulaştırmayı düzenleyen 46' ıncı maddesi, çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemeyi düzenleyen 56' ncı maddesi, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alınmasını, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekleyen 57' nci maddesi, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korumasını düzenleyen 63' üncü maddesi, ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmaya ilişkin planlamayı düzenleyen 16' ncı maddesi imar hukuku ile doğrudan ilgilidir.

6771 sayılı T.C. Anayasasında Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 21.01.2017 tarihinde kabul edilerek 11.02.2017 tarihli ve 29976 sayılı RG (Resmi Gazete)' de yayımlanmış, 16.04.2017 tarihinde Halk Oylaması "Referandum" yapılması sonucunda da yürürlüğe girmiştir.

Yeni Anayasa düzenlemesine ilişkin olarak ilk dört madde haricinde 75, 76, 77, 87, 98, 101, 104, 105, 106, 116, 119, 142, 159 ve 161'inci maddeler ile bazı maddelerin fıkraları değiştirilmiştir.

2.1.4.2. Milletlerarası antlaşmalar

Anayasanın 90 ncı maddesinin son fıkrası "*Usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası antlaşmalar kanun hükmündedir. ……. kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası antlaşma hükümleri esas alınır.*" Öngörülmektedir.

Milletlerarası imzalanan antlaşmalar, Avrupa Kültür Antlaşması, Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması, Avrupa Kültürel Mirasın Korunması vb.

2.1.4.3. Kanunlar

Kanunlar, düzenlenirken gücünü Anayasa'dan alırlar. Hiçbir Kanun Anayasa' ya aykırı olarak düzenlenemez.

İmar hukukuna ilişkin yasal düzenlemeler; 16.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İK (İmar Kanunu) ile 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK (İmar Kanunu),

27.01.1954 tarihli ve 6235 sayılı TMMOB Kanunu (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu), 17.06.1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun, 23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 20.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 09.08.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu, 09.08.1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 13.10.1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 04.04.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 25.02.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu, 21.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 10.07.2004 tarihli ve 5126 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu, 22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu, 03.07.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 20.02.2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun vb.

2.1.4.4. Kanun hükmünde kararnameler (KHK)

Anayasa' nın 91' inci maddesine göre TBMM, Bakanlar Kuruluna kanun hükmünde kararname çıkarma yetkisi verebilir. KHK'lar için asıl olan tarih, RG' de yayımlanarak TBMM Başkanlığı'na sunulduğu tarihtir. KHK' lar, RG 'de yayımlandıkları gün yürürlüğe girerler. Ancak, kararnamede yürürlük tarihi olarak daha sonraki bir tarih de gösterilebilir.

03.02.2000 tarihli ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (AYM' nin 24.05.2001 tarih ve 2000/35 E. 2001/90 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.), 09.06.2000 tarihli ve 601 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun ile Türk Mühendis ve Mimarlar Odalar Birliği Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair

Kanun Hükmünde Kararname (AYM' nin 15.01.2002 tarih ve 2001/368 E., 2002/17 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı RG' de yayımlanan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 645 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de Orman ve Su İşleri Bakanlığı kurulmuştur.

2.1.4.5. Nizamname (Tüzük)

09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İK' nın 57' nci maddesindeki "Nizamname" çıkarmayı öngören hükümleri gereğince 9153 sayılı Kararname ile hazırlanan "İmar Nizamnamesi" 17.07.1957 tarihli ve 9657 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK Tüzük çıkarmayı ön görmemiştir. İmar Tüzüğü, yasal dayanağı olan 6785 sayılı İK' nın 03.05.1985 tarihinde yürürlükten kaldırılması ile de yürürlükten kaldırılmıştır.

2.1.4.6. İmar planları

İmar planları, imar hukukunda önemli bir yere sahiptir. Çünkü imar planları, bir bölgenin ve/veya bir şehrin sağlıklı bir şekilde yapılaşmasına yön tutan hukuki bir belge niteliğindedir.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan 5' inci maddesinin 1' inci fıkrasında *"Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır. Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır*." Öngörülmektedir.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın "imar planları ile ilgili esaslara ilişkin planlama kademeleri" kenar başlıklı 6' ncı maddesinde "*Planlar, kapsadıkları alan ve*

amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir." Hükmü yer almaktadır.

Kalabalık (2015) e göre; imar hukukunda (mevzuatında) planlama:

1. Ülke kalkınma planı 2. Bölge planı 3. Metropoliten imar planı 4. Mekânsal planlardır.

Kabalık (2015) diyor ki; (Orta, 2005)' e göre, Ülke kalkınma planı, bölge planı ve metropoliten imar planları üst ölçekli planlardır.

Yine 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın "İmar planlarında Bakanlığın yetkisi" kenar başlıklı 9' uncu maddesinin 1' nci fıkrasında "……. *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."* hükmü yer almaktadır. Buna göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarını yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili olduğuna yer verilmektedir.

Aynı Yönetmeliğin ikinci bölümünde yer alan "Tanımlar" kenar başlıklı 4 üncü maddesinin h bendinde ise; mekânsal planı, *"3194 sayılı İK uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını"* ifade etmektedir.

Ayrıca, MPYY' nin "Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri" kenar başlığını taşıyan madde 6 – (1) "*Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur."* Öngörülmektedir.

Bu hükümlere göre; mekânsal planlama, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla olmak üzere; Mekânsal strateji planı, Çevre düzeni planı, Nazım imar planı ve Uygulama imar planından oluştuğu öngörülmektedir.

İmar planı; imar paftası, plan raporu, lejant (gösterim) ve plan notları ile birlikte bir bütündür. İmar planı, Normlar Hiyerarşisinde belirtildiği gibi Kanunlar, Milletlerarası Antlaşma ve Tüzükten sonra, Yönetmelikten ise önce gelmektedir.

İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ikiye ayrılır.

1. Nazım imar planları

10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde, *"çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak."* öngörülmektedir. Buna göre, 1/5.000 veya 1/25.000 ölçekli nazım imar planı yapma yetkisi sadece büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

MPYY "Tanımlar" başlığını taşıyan 4 ncü maddesinin i bendi "*Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı"* ifade eder denilmektedir.

Nazım imar planları üst ölçekli planlara uygun olarak yapılır.

2 - Uygulama imar planları

Uygulama imar planının tanımı, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın 5 nci maddesinin 2' nci fıkrasında "*Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır."* olarak yapılmıştır.

Uygulama imar planları, 1/5.000 veya 1/25.000 ölçekli Nazım imar planlarına uygun olarak yapılır ve genellikle 1/1000 ölçekli olur. Ancak, şehrin bazı yerleşim bölgelerinde (yüzölçümü küçük olan imar parselleri) 1/500 ölçekli de olabilir.

Nazım imar planı ve uygulama imar planları alt ölçekteki plan kademesinde yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda imar planı yapımında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerinin esas alındığına göre; imar planının, sadece Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinden sonra geldiği anlaşılmaktadır.

2.1.4.7. Yönetmelikler

Kanunların uygulanması Yönetmelikler sayesinde gerçekleşir. Hiçbir Yönetmelik, bağlı bulunduğu Kanun ve Kanunlara aykırı olarak düzenlenemez.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın "Yönetmelik" kenar başlıklı 44' üncü maddesinde "*İmar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususlar, arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanma şekil ve şartları, ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esasları, imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar, İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri, Yerleşme alanlarıyla ilgili genel esaslar, Hâlihazır harita alımı ve imar planlarının yapımını yükümlenecek müellif ve müellif kuruluşların ehliyet durumlarının yeniden düzenlenmesine ait esaslar*" Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir hükümleri yer almaktadır.

PATİY [(1)] madde 1 – (Değişik: RG-19.08.2008-26972) *"03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanır."* Hükmü yer almaktadır.

PATİY' nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 01.06.2013 tarihli ve 28664 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve tüm belediyelerde uygulanmaya başlanmıştır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği [(2)] Amaç: madde 1 – "*Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır."* Hükmü yer almaktadır.

Yönetmelikler, Hukuk Düzeni Piramidi veya Normlar Hiyerarşisine göre imar planından sonra gelmektedir.

[(1)] 19.08.2008 tarihli ve 26972 sayılı RG' de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile bu Yönetmeliğin "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" olan adı metne işlendiği şekilde "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" değiştirilmiştir.

[(2)] Bu Yönetmeliğin "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" olan ismi 30.06.2001 tarihli ve 24448 sayılı RG' de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

PATİY (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği), Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Asansör Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi İle İlgili Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, KBBİY (Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği), Konya Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği vb. gibi,

2.1.4.8. Diğer düzenleyici işlemler (Yönergeler, Tebliğ, Genelgeler ve Talimatlar)

Yönetmeliklerde olmayan hususlar ile Yönetmeliklerin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı hakkında Bakanlar Kurulu Kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere ilgili çeşitli bakanlıklarca çıkarılan yönerge, tebliğ, genelge ve talimat imar hukukunun önemli kaynaklarını teşkil etmektedir (Kalabalık, 2015).

Yine Hukuk Düzeni Piramidi veya Normlar Hiyerarşisine göre, Yönetmeliklerden sonra, Yönerge, Tebliğ, Genelgeler ve Talimatları gelmektedir.

Yönetmeliklerdeki eksikliklerin veya uygulama sorunları Yönergeler, Tebliğ, Genelgeler ve Talimatlar ile açıklanarak giderilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı -15.11.2013 tarihli ve 499 sayılı 5543 sayılı İskân Kanununun Uygulamaları Hakkında Yönerge.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - 16.10.2015 tarihli ve 16767 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanmasına ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönerge.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ: 29.09.1993 tarihli ve 21713 sayılı RG' de yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3 üncü maddesi uyarınca düzenlenen bu tebliğ 01.01.1994 tarihine kadar Otopark Yönetmeliği ile kendilerine tespit yetkisi verilen esasları Meclis Kararı alarak belirlemeyen belediyelerce uygulanır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - Yapı malzemeleri yönetmeliği (89/106/eec) kapsamında Uygulanacak teknik şartnamelerin yayımlanması Hakkında tebliğ (tebliğ

no: mhg/2011-04) – 05.11.2011 tarihli ve 28106 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 10.03.2011 tarihli ve 2011/4 sayılı Yapı Ruhsatı Genelgesi.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 08.07.2002 tarihli B.09.0.TAU.0.15.00.00/13946-000096089 sayılı Standart Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Genelgesi.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı – 19.07.2006 tarihli ve 2006/13 sayılı İmar Planlarında Yapı Yüksekliği ve Kat Adedinin Belirlenmesi Genelgesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı – 06.04.2016 tarihli ve 2016/024708 sayılı Kanununun 8' inci Maddesi Hakkında Genelge.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - 01.08.2016 tarihli ve 2013/23 - 24-25-26 ve 27 Yapı Denetimi Genelgeleri.

Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Mülga Çevre Bakanlığı, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı ve Bakanlığımız döneminde çıkarılan, güncelliğini kaybetmiş ve /veya uygulama imkânı kalmayan (223) adet Genelge, Bakanlık Makamının Olur'ları ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Genelgelerin bazılar şunlardır:

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 06.07.2004 tarihli ve 1628-7815 sayılı İmar Planında Yapı Yüksekliği ve Kat Âdetinin Belirlenmesi Genelgesi.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 07.05.2008 tarihli ve B.09.Yig.0.15.00.07/1315 sayılı Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği Uygulaması Genelgesi.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 06.10.2008 tarih ve B.09.0.Aiş.0.00.00.00/ Kriz / 10337 Plana Esas Jeolojik, Jeolojik- Jeoteknik Genelge.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 31.10.2008 tarihli ve B.09.0.TAU.0.15.00.00-1734/9089 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Genelge.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - 06.07.2011 tarihli ve 2011/2, 2011/7, 12984 sayılı Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri Ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliğin Uygulanması Hakkında Genelge.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - Yapı malzemeleri yönetmeliği (89/106/eec) kapsamında Uygulanacak teknik şartnamelerin yayımlanması Hakkında tebliğ (tebliğ no: yig/2011-01)– 18.01.2011 tarihli ve 27819 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiş idi.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı - Yapı malzemeleri yönetmeliği (89/106/eec) kapsamında Uygulanacak teknik şartnamelerin yayımlanması Hakkında tebliğ (tebliğ

no: mhg/2011-04) "Yürürlükten kaldırılan Tebliğ" kenar başlığını taşıyan Madde 10 – *"(1) 18.01.2011 tarihli ve 27819 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/EEC) Kapsamında Uygulanacak Teknik Şartnamelerin Yayımlanması Hakkında Tebliğ" (Tebliğ No: YİG /2011 – 01", bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yürürlükten kaldırılmıştır."* Hükmü yer almaktadır.

Bu Tebliğ, 05.11.2011 tarihli ve 28106 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından - 12.09.2011 tarihli ve 6404 sayılı (Genelge No:2011/4) Yapı Denetimi Hakkında Kanunda Gerçekleştirilen Değişikliğe İlişkin Genelge.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından İK' nın ek 5 ve geçici 14' üncü maddeleri uyarınca imar yönetmelikleri 05.05.2013 tarihli ve 2013/13 sayılı Genelge.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından - 01.08.2013 tarihli ve 2013/30 sayılı Vaziyet Planı Hakkında Genelge.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - 12.09.2011 tarihli ve 6404 sayılı (Genelge No:2011/4) Yapı Denetimi Hakkında Kanunda Gerçekleştirilen Değişikliğe İlişkin Genelge

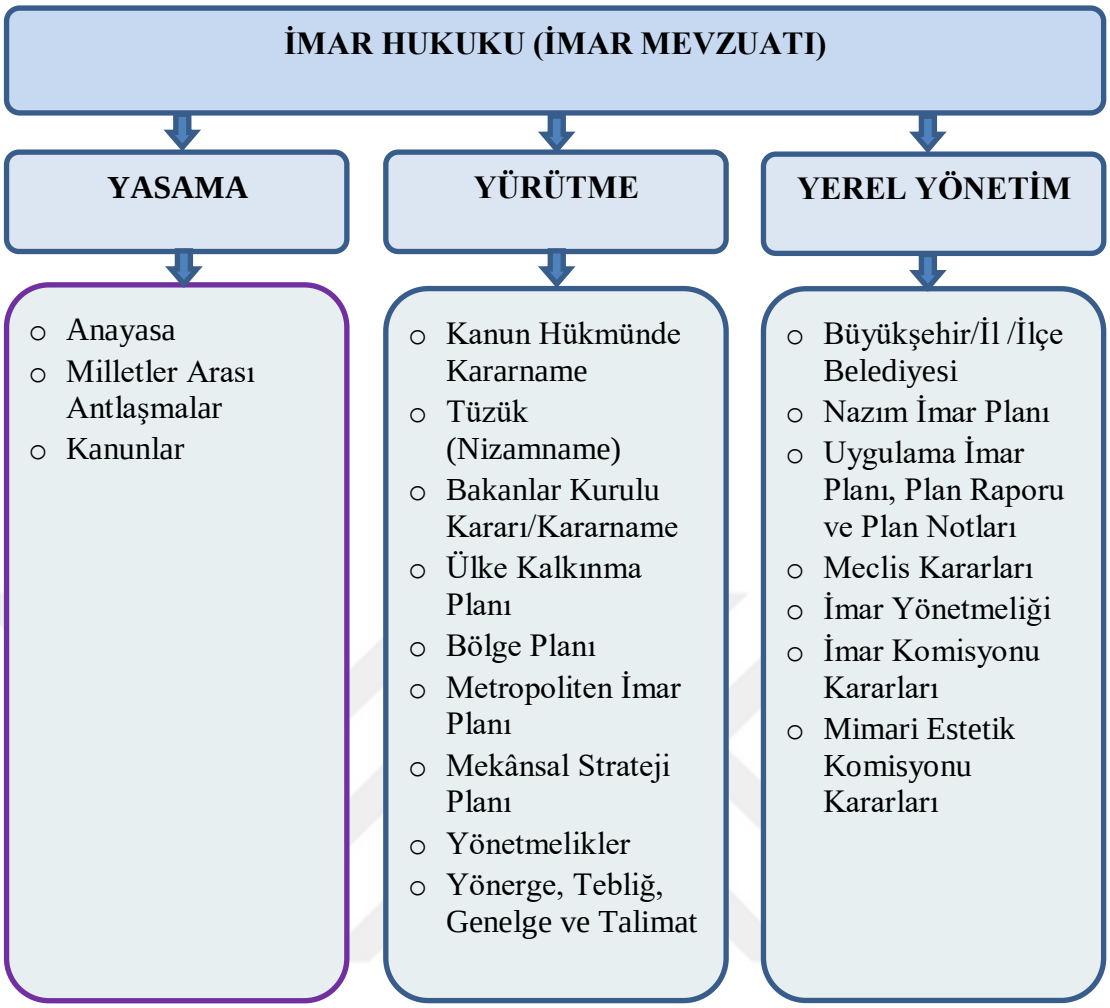
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı -23.05.2014 tarihli ve 6522 sayılı PATİY Geçici 6' ncı Madde Talimatı.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı – 27.06.2014 tarihli ve 68656427.230.04.02-/5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Uygulama Talimatı.

İmar Hukukunun (İmar Mevzuatının) oluşumu Şekil 2.1.' de gösterilmiştir.

Ayrıca, imar hukukunun (imar mevzuatının) yukarıda bahsedilen temel yasal kaynakları dışındaki yardımcı kaynakların başında düzenleyici nitelikteki idari işlemlerden olan Danıştay'ın imara ilişkin verdiği kararları ile Yargıtay'ın imar uygulamalarını yönlendiren içtihatları, farklı hukuk ve ceza dairelerinin vermiş olduğu içtihadın birleştirilmesi ve genel kurul kararları gelir.

İmar Hukukuna (İmar Mevzuatına) ilişkin diğer yardımcı kaynakları olarak da hukuk ana bilim dalı alanında tanınmış ve kendini ispatlamış olan ünlü bilim adamlarının doktrinleri (öğreti, bilimsel görüşleri), tartışmalı olan hukukî konular hakkında öne sürmüş oldukları, görüş, düşünce ve kanaatlerini içeren beyanatları söylenebilir.



Şekil 2.1. İmar Hukukunun (İmar Mevzuatının) oluşumunun şematik gösterimi

2.2. Mimarlık Kavramları

2.2.1. Mimari mekânda temel kavramlar

Birol (2005)' e göre, Mimarlıkta temel kavramlar; Mekân, Biçim (Form), İşlev (Fonksiyon), Programlama, Tasarlama ve Mimari Planlamadır. Kavramların tanımları: Mekân: İnsanın içinde eylemlerini yerine getirdiği, onu saran ve ait olma duygusu oluşturan, yatay ve düşey elemanlarla sınırlandırılmış üç boyutlu düzenlemelerdir. İşlev (Fonksiyon): Tarihte ilk insanlar, ihtiyacını karşılayabilmek, doğa şartlarına ve vahşi hayvanlardan korunmak amacıyla barınak yapmaya yönelmişlerdir (Birol, 2005). Biçim (Form): Herhangi bir fonksiyonu yerine getiren her nesnenin bir biçimi (formu) vardır. Mimari biçimin oluşmasında, kullanıcı ihtiyaçları, kullanılan malzemenin teknik özellikleri, kültür, gelenek ve görenekler, bilgi ve teknoloji, ekonomik yapı, çeşitli

sınırlama veya kısıtlamalar (malzeme teknoloji- ekonomik ya da yürürlükteki yasal mevzuat kısıtlaması ve zorunlulukları) etken rol oynar (Birol, 2005).

Planlama: Gelecekte yapılması düşünülen bir iş için nihai karar verme işi ve eylemidir.

Tasarlama: Bir biçim verme eylemidir. Bina programlama bilginin toplandığı ve analiz edildiği bir evre iken, tasarlama toplanan bilgilerin bir araya getirildiği bir sentez evresidir (Birol, 2005).

Programlama: Tasarlama ile mimari planlama ile arasında yer alan bir süreçtir. İhtiyaçların belirlenme aşamasıdır (Birol, 2005).

Mimari planlama: Yapının tasarımı öncesinde ve sonrasında alınan kararların tümü.

Mimari planlama, bina programlama, tasarım ve yapım süreçlerinin tümünü kapsar (Birol, 2005).

2.2.2. Mimari tasarımın temel ilkeleri

Bıelefeld and El Khoulı (2014)' e göre, Tasarımın Temel İlkeleri şunlardır:

Tasarım süreci: Tasarım karmaşık çoğu zaman çelişkili, doğrusal olmayan bir süreçtir. Tasarımın temel özelliği olan bu durum, mimarlığa yeni başlayanlar kadar deneyimli mimarlar içinde geçerlidir. Tasarım öğrenimi, her hangi bir verili tasarım probleminin temas ve dayanak noktalarını bilme ve ilişkiler sistemini kavrama olanağı veren yöntemlerin arayışı içine girmeyi gerektirir. Mimarlar daha sonra bu etkenleri mimarlıkta bağdaştırırken bilgi, deneyim, mekânsal imgelem kreatiflerini kullanırlar.

Çözümleme ve esinlenme: Yaygın olan bir yöntemdir. Bu parametreleri sıralamak gerekirse;

- Kentsel planlama bağlamı/peyzaj bağlamı
- Yapı alanının tarihsel gelişimi
- Kullanıcı/kullanım gereksinimleri
- Benzer bağlamları ve benzeri işlevleri olan başka binalar.

Tasarım problemini bu parametreler ışığında çözümlemek, somut bir tasarım konseptine götüren fikirler üretmeye yardımcı olacaktır (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Fikir arama: Tasarım sürecinin en başında esin veya fikir aramayı gerektirir. Fikir, tasarım probleminin tekil ayrıntılarından, koşullarından ve hatta problemle doğrudan ilişkisi bulunmayan esin kaynaklarından çıkabilir. Çalışma ilerledikçe tasarımın koşulları ve hedefleri bu fikirle bütünleştirilebilir. Böylece tasarım, devam eden bir dönüşüm süreci içinde evrilir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Deneyimler: Kişisel deneyimler ve algılar fikir üretme sürecinde belirleyicidir.

Mimarlığı mekânda deneyimleme: Mimarlık yapıtları deneyime zenginlik katabilir. Binaları dikkatlice inceleyip fiziksel olarak deneyimlemek de fikirler ve yöntemlerle tanışmanın iyi bir yoludur (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Tasarım perspektifi geliştirme: Tasarım problemleriyle uğraşırken edindiğimiz deneyimler ve mimarlık yapıtları üzerine geliştirdiğimiz düşünceler, zamanla bir tasarım probleminin nasıl çözüleceğine ilişkin bir perspektif geliştirmenizi sağlayacaktır. "Tasarım perspektifi" terimi, tasarlama ve tasarımların hayata geçirme şekline yönelik bilinçli bir yaklaşım ifade eder. Bu yaklaşımın, özgün bir mimarlık dili anlamında eksantrik ve kendine özgü bir tarz içermesi gerekmez. Tasarım perspektifi daha çok bir yapıtın birleştirici ilkesidir ve tasarım problemlerini ele alma biçiminizden doğar (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

2.2.3. Fonksiyona uygun biçimsel yaklaşım

Aksoy (1975), biçimi oluşturma etkinliğini mimarın kendisini de ortaya koyduğu haberleşme süreci olarak görmektedir. Tasarımcı, izleyiciye yönelik davranış mevcut bir haberleşme repertuarı içinden seçmeler ve çeşitlemeler yapmakta veya kendisi ortaya koymak için yenilikler aramaktadır. Birçok araştırmacı konuya benzer biçimde yaklaşarak, biçim oluşturmasını; ödünç alma, deneme ve düzeltmeler yoluyla çeşitlemeler yapma ve icat etme boyutları olduğunu öne sürmektedirler. Bilinen yaklaşımıyla da Broadbent (1973-1988) mimarın üç boyutlu formu oluştururken birbirinden farklı dört yol izlediğini ortaya koymakta, bunları Tipolojik, Pragmatik, Analojik ve Kanonik olarak adlandırmaktadır (Uraz Ulusu, 1993).

Tipolojik (İconic) Tasarlama: Geleneksel çevreler iklimsel, kültürel ve toplumsal etkenlerle oluşan mimari biçimin kuşaktan kuşağa çok az değişikliklerle aktarılması sonucu oluşmaktadır. Uzun süredir kullanılan ve değişmeyen bu biçimler, tasarımcının biçimlendirme etkinliğini yönlendiren imaj kaynağıdır. Yöresel ve geleneksel mimarlık biçimleri bu tür tasarım yaklaşımını örneklemektedir (Uraz Ulusu, 1993).

Pragmatik Tasarlama: Eldeki malzemenin kullanılmasında deneme-yanılmalar yoluyla ve gelişmiş sonuç biçime ulaşan, bu açıdan neden ile sonuç arasındaki bağlantıyı temel alan bir biçimlendirme yoludur. Bundan yapılan Eskimo igloları, çamur ve samandan yapılan Afrika kulübeleri veya kilimle kurulan göçebe çadırları bu tasarım yaklaşımının en bilinen örnekleridir (Uraz Ulusu, 1993).

Analojik Tasarlama: Benzetme süreçleri aracılığıyla mimari ürünlerin elde edildiği bir tasarlama yaklaşımıdır. Benzetme kaynağı olarak doğada mevcut biçimlemeler veya başka tasarım ürünlerinin biçimleri kullanılmaktadır. Burada problemin doğada ve diğer tasarım alanlarında nasıl çözüldüğüne bakılır ve mimari biçimle bu çözümler arasında benzetme ilişkisi kurma yoluyla biçim oluşturulmaktadır (Uraz Ulusu, 1993).

Kanonik Tasarım: Belirli ızgara, ölçü ve oranlar yoluyla mimari biçimlerin tasarlanmasıdır. Antik Yunan ve Roma' da oldukça gelişmiş örnekleri bulunan bu yaklaşımın günümüz örnekleri arasında modüler ve boyutsal koordinasyon kavramlarının uygulama alanı bulduğu tasarım ürünleri de yer almaktadır (Uraz Ulusu, 1993).

2.2.4. Mimari konsept içinde tasarım

Her tasarım çok özel bir bağlam içinde ortaya çıkar; bu bir yapı alanı ve çevresi de olabilir, sosyal ve sosyokültürel bir bağlam da olabilir.

Tasarım sürecine öncelikle yapı yapılacak olan arsanın görülüp incelenmesi ile başlanılması gerekmektedir. Arsanın topoğrafik yapısı, varsa eğimi ve kot farkları, peyzajı, yakın ve uzak bağlamdaki kentsel doku, binalar arası görünüm, mekânsal çözümlemelerin yapılması da gerekmektedir. Bu çözümlemeler, uygulama imar planları, cadde ve sokak etütleri, yeşil alan, meydan ve otoparklardan ibarettir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Arazide kot farkının bulunması halinde yapının strüktürünü etkileyeceği için tasarımda da farklı çözüme gidilmesine neden olacaktır (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Bıelefeld and El Khoulı (2014)' e göre, iklimsel koşulların çözümlenmesi de özel bir çalışma yöntemi gerektirir. Bölgenin iklimi dikkate alınarak binanın yönlenimi güneşe göre ayarlanabilir. Dahası yapım yöntemi ve yapı malzemeleri ve mimari biçim bölgenin makro ve mikro iklimsel koşullarına göre uyarlanabilir.

Bıelefeld and El Khoulı (2014)' e göre, Kentsel planlama ve mimari bağlam: Ayrık nizam bir binanın yapımında göz önünde bulundurulması gereken parametreleri;

- Çatı tipi
- Binanın yönlenimi
- Sokak ve binalar arasındaki mesafe
- Yapı malzemeleri ile pencere tipi ve boyutudur.

Mevcut binaların yenilenmesi değerlendirildiğinde mevcut binanın strüktürü (taşıyıcı sistemi) korunarak sadece duvar, kapı, pencere doğramalarında, çatısı ile sıva ve boyasında yenileme yapılabilir. Fakat binanın strüktürünün sağlamlığı ve faydalı ömrü konusunca gerekli inceleme ve tespitlerin neticesinde olumlu bir sonuca varılmış ise yıkım ekonomik olabilecektir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Bıelefeld and El Khoulı (2014)' e göre, kentsel gelişim parametrelerini;

- Binanın yüzölçümü veya taban alanı ile ilgili kısıtlamalar veya şartnameler
- Cephe çizgileri ve yapı alanının sınırları ile ilgili düzenlemeler
- Kat sayısı
- Çatı tipi ve yapım yöntemleri ile ilgili şartnameler
- Başka binaların ve mülk sınırlarına olan mesafeler
- Ağaçların korunması vs. olarak sıralamak mümkündür.

Kentsel referanslar ve etkiler: Yapılaşma yoğunluğu yüksek kentsel çevrelerde genellikle, kontrol planlama ilkelerine yön vererek çevredeki alanın tasarımını büyük ölçüde belirleyen röper noktaları ve yapıları bulunur. Kentsel planlama etüdü yaparken, binanın kullanım amacının veya işlevinin, içinde bulunduğu kentsel alan ve yakın çevrede nasıl bir rol ve öneme sahip olacağı araştırılmalıdır.

Bitişikteki bina sokak hizasının gerisinde kalıyorsa, bir kentsel vurgu yaratmak amacıyla, öne çıkan öne doğru taşma yapan bir bina tasarlanabilir. Tasarımda kentsel çevreyle iletişim kurmanın farklı yolları vardır (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Mülke ve binaya erişim: Bir mülke nereden ve nasıl erişim sağlandığını normal şartlarda önceden bilinmesi gerekir. Yapı alanı ya bir sokak üzerinde konumlanır ya da bir yol veya anayolla sokağa bağlanır. Erişim yolları da işlevsel gereksinimlerden bağımsız olarak kullanırlar, ziyaretçiler ve yoldan geçenlerin binayı algılayışını etkiler. Tasarımın binaya yaklaşanlar üzerinde nasıl bir etki bırakacağı, üzerinde düşünülmesi gereken önemli bir konudur (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Binanın giriş kotunun sokağa göre konumu: Eğer giriş giriş kotu sokak kotunun altında olursa, sokağa açılan ara yol önemsizmiş gibi görünecektir. Eğer çok üstünde olursa büyük olasılıkla aşırı "vurgu" olacak ve yoldan geçenleri tedirgin edecektir. Öte yandan, binaya önündeki bir meydan giriliyorsa, giriş yolu daha etkileyici görünmekle birlikte bir mesafe duygusu yaratacaktır. Bir avludan geçen giriş yolu çevredekilerin dikkatini çeker ve binanın önünde bir ortak kullanım alanı yaratır. Öncelikle kamu binalarında, tekerlekli sandalye kullanıcılarını düşünerek bina zemin kotunda tutmaya da özen göstermelidir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Yönlenim; Binanın şekli, arazi üzerindeki konumu ve giriş yoluyla birlikte düşünülmesi gerekir. Bir bina dışa kapalı ve masif görünümlü olabileceği gibi şeffaf ve her tarafı açık görünümlü de sergileyebilir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Bina ile çevresi arasındaki etkileşim: Eğer binanın çevresiyle ilişkiye geçmesi isteniyorsa, bu ilişki binanın görünümü veya iç ve dış mekân arasındaki etkileşim esas alınarak kurulabilir. Örneğin, güzel bir vadi manzarasını vurgulamak için panoramik pencere kullanılabilir ya da ilginç bir manzara kesiti, özenle yerleştirilmiş bir pencere sayesinde bina içinde etkin bir ögeye dönüştürülebilir. Bina bir ulu ağacın etrafına da inşa edilebilir; böylece ağaç iç mekânın bir parçası haline gelmektedir. Açık ve kapalı mekânları ayrıştırmak amacıyla, tavana kadar yükselen pencereler kullanmak veya bina içinden ve dışından görülebilen özel manzaralar yaratmak, mekânsal deneyimlere çeşitlilik katmaya yönelik önemli tasarım hamleleridir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Bir binanın iç mekân boyunca uzanan kesit ve görünüşleri farklılaştırmak da tasarım konsepti üretiminde önemli bir rol oynayabilir. Dışarısının görsel olarak perdelenmemesi mahremiyeti zedeler, bu da manzaraların cazibesini azaltmaya yeter. Gelgelim, perdelenmiş bir mekândan bakıldığında görülen ilginç bir manzara mekânsal etkiyi belirgin biçimde değiştirebilir. İç ve dış mekân arasındaki sınırı optik olarak gizleyerek dış mekânın binayla bütünleşmesini sağlayan tasarımlar için de aynı şey geçerlidir (Bıelefeld and El Khoulı, 2014).

Yine Bıelefeld and El Khoulı (2014)' e göre, sonuç olarak bir bina asla tek başına değerlendirilmemelidir. Mümkünse arazi, bina ve işleri arasındaki karşılıklı ilişkiler irdelenmelidir. Konumla ilintili birçok unsurun (bitişikteki binaların yarattığı gölgeler, gün içinde ve mevsimlere göre değişen güneş ışığı vs.) yanı sıra, bina içinden ve dışından görülebilen özel manzaraların kreatifi veya perdelenmesi tasarıma etki eder.

Bıelefeld and El Khoulı (2014), Tasarıma etki eden sosyal ve kültürel etkenleri: Tarihsel etkenler (tarihi doku ve kentsel sit alanı), sosyo kültürel bağlam (yaşlı veya etnik kökenli insanları toplumla bütünleştirmek için gerekli hizmetleri bir araya getirmek, kamusallık ve bireysellik, doğal çevreyi korumanın tasarımdaki rolü, önemi ve tasarım konsepti, arsanın kontrolsüz gelişiminin önüne geçmek için yapılaşmaya sınırlama getirilmesi), bölgesel mimarlık (farklı iklimsel, kültürel ve sosyal koşulların yanı sıra çoğu zaman sınırlı olan malzeme erişilebilirliği, belirli alışkanlıklar veya biçimsel çözümlere bağlı olarak zaman içinde farklı bölgesel mimari biçimler ve tipolojiler), küreselleşme, simgecilik ve ikonografi ile mimarlığın diğer sanat dalları ile ilişkileri olarak sıralamıştır.

3. İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMIN OLUŞMASINDAKİ ROLÜ

Kalabalık (2015)' e göre, Türkiye'deki imar planlamasının tarihsel gelişimini Osmanlı dönemi ve Cumhuriyet Dönemi olarak iki dönemde incelenebilir.

Osmanlı Devleti'nin, kuruluşundan Tanzimat' a kadar geçen dönemde kentleşme ve imar konusunda belli bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Osmanlılarda Tanzimat dönemine kadar imar işlerinde genelde Selçuklular döneminin gelenekleri hâkim olmuştur (Kalabalık, 2015).

Yine (Kalabalık, 2015)' e göre, gelenekler büyük ölçüde İslami esaslara dayandığından, Osmanlı kentlerinde görülen kentleşme ilkelerinin (Cansever, 1997), geçerli olduğu söylenebilir (Aydemir, 1999).

Aydemir (1999)' a göre, kentlerin imarını yönlendiren imar hukuku ilke ve kuralları arasında birey başkasına gürültü, güneş kesme, koku vb. açılardan zarar vermeme şartı ile taşınmazını dilediği gibi kullanabilir, aileler görsel, ses ve diğer açılardan tam mahremiyete sahip olmalıdırlar. Yapılar, birbirlerinin hava ve güneşini kesmeyecek şekilde istediği şekilde yükselebilirler. Yollar için genişlik, kemerli geçişlerde ise yükseklik sınırlaması vardır (En az yüklü bir devenin geçebileceği kadar geniş ve yüksek olmalıdır).

İstanbul'da uygulanmak üzere, kentin ilk imar uygulama ve şehircilik ilkeleri 1948 yılında "Ebniye Nizamnamesi" (Yapılar Tüzüğü) olarak kabul edilmiştir.

1858 tarihli Arazi Kanunu çıkarılmış, sınır, mülkiyet, tapu gibi Batı kavramları Osmanlı toprak düzenine girmiş, kadastro haritaları yapılmaya başlanılmıştır (Kalabalık, 2015).

20 Ekim 1863 tarihinde 1864 yılında tüm yurtta uygulanmak üzere 'Turuk ve Ebniye Nizamnamesi' çıkarılmıştır.

5 Kasım 1882 tarihinde Ebniye Kanunu çıkarılmış, bu kanunla yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle 20 Ekim 1863 tarihli Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Kalabalık (2015)' e göre, bu kanunla güneşlenme sorunu ele alınmış, kentsel dokuya yoğunluk sınırlaması getirilerek, sokağı çevreleyen yapıların yüksekliği ile yol genişliği arasında orantılı ilişkiler kurulmuştur. Osmanlıların ilk İmar Kanunu olan Ebniye Kanunu ile mahallelerde karakol ve okul yeri bırakılması, kanal ve kaldırım yapımı için birim cephe uzunluğu başına bir miktar paranın şehremanetine ödenmesi şartı getirilmiştir (Tekeli, 1980).

"Kamu yararı" kavramı Osmanlı imar hukukuna girmiş, kamulaştırma kurallarının belirlenmesinde kamu yararı gözetilmiş, herhangi bir özel kişi ya da şirketin yapacağı yapının projesinin değerlendirmesinin idare tarafından yine " kamu yararı" açısından yapılması şartı getirilmiştir (Kalabalık, 2015).

Kurtuluş savaşı sonrası büyük yangınlarla yıkılan Batı Anadolu kentlerinin yeniden imar edilme sırasında yangın nedeniyle maliklerin Anadolu'yu terk etmiş olmaları nedeniyle ortaya çıkan mülkiyet sorunlarının çözümü için 1925 yılında 1882 tarihli Ebniye Kanunu' nun bazı maddelerini değiştiren 642 sayılı Kanun çıkarıldı (Tekeli, 1980).

03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanunu, 14.04.1930 tarihli ve 1471 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla belediyelerin imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir.

10.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu 21.06.1933 tarihli ve 2433 sayılı RG 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'da çıkmaz sokak ihdas edilemeyeceği (mad. 4/d); ifraz ve tevhit işlemlerinde encümenin yetkili kılındığı, muhafazası aynen kabul olmadığı takdirde arsanın % 15 eksiği ile yapılabileceği (mad. 6/a); bir binada yol üzerinde çıkma yapabilmek için yolun 9.50 metre veya daha geniş olması ve cephe uzunluğunun 2/3' ünü geçmemek suretiyle tretuvardan en az 3.25 m ve komşudan 2,000 m olması şarttır. Bu çıkmaların genişliği 75,000 cm' den fazla olamaz (mad.25). Sokağa cepheden bitişik (ön bahçesiz) tescilli olan Konya İli, Meram İlçesi Telli Mescit Sokaktaki (Şekil 3.1) binalarda 75,000 cm'lik cumba denilen kapalı çıkmalara ilişkin örnekler gösterilmiştir (Şekil 3.2. ve Şekil 3.3.)

14.06.1934 tarihli ve 2510 sayılı İskân Kanunu, 21.06.1934 tarihli ve 2733 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

17.06.1938 tarihli 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun 28.06.1938 tarihli ve 3945 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kalabalık (2015) der ki, 17.06.1944 tarihinde 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu' nun bazı maddelerinin değiştiren ve bir madde ekleyen 4585 sayılı Kanun çıkarılmıştır. Bu kanunla, resmi ve özel bütün yapıların proje ve yapımı tür, önem ve büyüklük derecelerine göre fen adamlarının nezaret ve sorumluluğu altında yapılma ilkesi getirilmiştir (Tekeli, 1980).

Kalabalık (2015)' e göre, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra kentleşmenin hızlandığı yeni bir süreç başlar. Buna karşın Batı' da kentleşme ile birlikte yaşanan sanayileşmenin Türkiye' de yeterli düzeyde olmadığı söylenebilir. Buna bağlı olarak,

kente göçen kesime iş bulunamaması sonrasında gelir düzeyinin düşük kalması, kentlere gecekondu oluşumunu başlatmıştır.



Şekil 3.1. Meram İlçesi Hacı Fettah Mah. Karakurt Cad. Telli Mescit Sokak



Şekil 3.2. Meram İlçesi Hacı Fettah Mah. Karakurt Cad. Telli Mescit Sokak



Şekil 3.3. Meram İlçesi Hacı Fettah Mah. Karakurt Cad. Telli Mescit Sokak

Türkiye'de sanayileşme 1950'li yıllardan itibaren gerçekleşmeye başlamıştır. Bu dönemde Türkiye'de de köylerden kentlere göç hızlı bir biçimde yayılmaya başlamıştır. İmar Hukuku'nun gelişmesi ve önem kazanması da şehirleşme ile birlikte olmuştur.

05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK (Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu) 13.12.1951 tarihli ve 7981 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

27.01.1954 tarihli ve 6235 sayılı TMMOB (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu) 04.02.1954 tarihli ve 8625 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Anayasa' nın 135' inci maddesi ve bu Kanuna göre meslek odaları birliği kurularak serbest mühendislik ve mimarlık hizmetleri yapılmaya başlanılmıştır.

09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İK 16.07.1956 tarihli ve 9359 sayılı RG' de yayımlanarak 6 (altı) ay sonra (16.01.1957 tarihinde) yürürlüğe girmiştir.

Madde 14 – "*İmar planları ile bunların tatbikat planlarının ve hâlihazır haritalarının, mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların tatbikatındaki fenni mesuliyetlerini, ihtisas ve iştigal mevzularına göre,*

yüksek mimar, yüksek mühendis, mimar ve mühendisler deruhte ederler." Öngörülmektedir.

Yine bu Kanun'da; yapılacak bina, tesis ve bunlara ait müştemilatların, fen, sağlık, gibi şartlara tabi olacağı (mad.25/a); kat adedi, kat yüksekliği derinlik ve çıkıntıları (mad. 25/b); komşu hudutlarına, tarihi ve bedii kıymeti olan eski eserlere ve arkeolojik sahalara olan mesafeleri (mad.25/c); parsel cephesi ile parsel ebadı ve bu parseller içerisine yapılacak binaya verilecek azami inşaat sahası (mad.25/d); bahçelerin tanzimi, bahçe duvarlarının ebadı, bina ve tesislere ait diğer hususlar, hazırlanacak nizamnamelerde tespit olunur (mad. 25/e).

Bu hükümlere göre, bina ve müştemilatlarının kat adedi, kat yüksekliği, derinliği, çekme mesafeleri, en fazla zemin inşaat alanı, bahçe duvarlarının hazırlanacak olan Yapı Tüzüğüne ve Talimatnameye uygun olacağı öngörülmektedir.

Ayrıca, bu Kanunda, imar ve yol istikamet planları sınırları içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, sahiplerinin muvafakati aranmaksızın plana göre müstakilen veya şüyuu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25' e kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler salahiyetlidir (mad. 42/1); bu yerlerin birleştirildikten sonra parsellere ayrılmasında ve dağıtılmasında eski mevkii ve miktarı esas alınır. Bunlardan yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve % 25' ten fazla olup istimlâki gereken yerler için mülk sahiplerine bu madde hükümleri dâhilinde yer göstermeye belediyeler salahiyetlidir (mad. 42/2).

Anayasa Mahkemesi, 22.11.1963 tarihinde 6785 sayılı Kanunun 42' nci maddesini kamulaştırmayı düzenleyen 38 inci maddesine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.

11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun 20.07.1972 tarihli ve 14251 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunla, İK' nın 42' nci maddesindeki belediyelerin düzenlemeye ilişkin gayrimenkulleri % 25 eksik dağıtma yetkisi kuralı "düzenleme ortaklık payı" adı altında yeniden düzenlenmiş, % 25 DOP kesintisi öngörülmüştür.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı RG' de yayımlanarak 6 (altı) ay sonra (09.11.1985) tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun ile plan onama yetkisi merkezi yönetimden yerel yönetimlere verilmiştir. Bu Kanun ile DOP % 35' e çıkarılmış, ibadet yeri ve karakol alanları düzenleme ortaklık payı

kapsamına alınmıştır. Yine bu kanun ile imar yönetmeliği çıkarılma yetkisi ilgili bakanlıklara ve belediyelere verilmiştir.

Ayrıca, bu Kanun ile de 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İK ve 1605 sayılı Kanun ile Ek ve Değişiklikleri" yürürlükten kaldırılmıştır.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK mad. 44' e göre de "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" ve "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" çıkarılıp, 02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı RG' de yayımlanarak 3194 sayılı İK ile birlikte yayımlandığı tarihte de yürürlüğe girmiştir.

Günümüzdeki mimari tasarım ve projelendirmeye yönelik işlemler, yürürlükte bulunan 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK ile imar mevzuatı kapsamındaki diğer kanunlara göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere diğer Bakanlıklar tarafından hazırlanıp düzenlenmiş olan yönetmelik hükümlerine göre yapılmaktadır.

20.06.1987 tarihli ve 3399 sayılı Konya İl Merkezinde Karatay, Selçuklu ve Meram İlçeleri Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun 27.06.1987 tarih ve 19500 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun ile Belediye sınırları içinde birden fazla ilçesi bulunan Konya Belediyesi hakkında 3030 sayılı Kanun hükümleri uygulanır ve Konya Belediyesi ismi de "Konya Büyükşehir Belediyesi" ne dönüşmüştür.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın "Yönetmelik" kenar başlığını taşıyan 44' üncü maddesi ve PATİY' in 6' ncı maddesine (Değişik: RG - 01.06.2013 - 28664) göre, Büyükşehir Belediyelerine İmar Yönetmeliği yapma hakkı tanınmıştır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan 02.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe giren 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 1' nci maddesinde "*3194 sayılı İK hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik ..... Belediyesinin belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda uygulanır."* Hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler doğrultusunda Konya Büyükşehir Belediyesi de kendi belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanmak üzere KBBİY' ni kendi meclisinden alınan karar ile yürürlüğe koymuştur.

Konya Belediyesi, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK çıkarılmadan önce yani 6785 sayılı İK yürürlükte iken tüm yurtta uygulanan İmar Yönetmeliğini uygulamıştır.

Konya Belediyesi, bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak üzere, "bulunduğu bölgenin şehir dokusuna, tabiat ve iklim şartlarına uygun" meclisinden alınan kararlar ile maddeler ilave ederek yürürlüğe koymuştur.

Konya Büyükşehir Belediyesi, 3194 sayılı İK' nın 4 ve 44' üncü maddeleri ile 27.06.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ve Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğinin 8 nci maddesi gereğince ilk İmar Yönetmeliğini 1991 yılında meclisinde kabul ederek yürürlüğe koymuştur. Daha sonra İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılarak 29.07.1998 tarihli ve 40 sayılı meclis kararı ile kabul edilmiş, 15.09.1988 tarihinde de yürürlüğe girmiştir.

17.01.2002 tarihinde tekrar değişiklik yapılarak Büyükşehir Belediye Meclisinde kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiştir.

03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunun 1' inci maddesiyle % 35 DOP miktarı % 40' a çıkarılmıştır. Düzenleme ortaklık payı kapsamına Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da eklenmiştir.

İmar yönetmeliğinin değiştirilmesine ilişkin yönetmelik 18.02.2008 tarih ve 116 sayı ile Konya Büyükşehir Meclisinde kabul edilerek 07.03.2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

19.08.2008 tarihli ve 26972 sayılı RG' de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile bu Yönetmeliğin "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" olan adı metne işlendiği şekilde "PATİY" olarak değiştirilmiştir.

Konya Büyükşehir Belediyesi, 2013 yılında İmar Yönetmeliğinin bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına dair teklifi meclisinde kabul ederek yürürlüğe koymuştur. Halen de günümüzde yürürlüğe devam etmektedir.

PATİY' in Geçici 6. maddesiyle; 22.05.2014 tarihinden önce, yıkım başvuru ruhsatı, riskli yapı tespiti, proje ve/veya inşaat yapım sözleşmesi, imar çapı (imar durum belgesi) alınmış veya ifraz tevhit vb. başvuruların birinin gerçekleştirilmiş olması halinde ilgililerin; 01.06.2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili Büyükşehir/Belediye İmar Yönetmeliği, 01.06.2013, 08.09.2013, 14.09.2013 veya 22.05.2014 tarihinde yürürlükte olan PATİY' den herhangi birini uygulanmak üzere tercih edilebileceği hükmü öngörülmüştür.

PATİY' de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Madde 1 – *02.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı RG' de yayımlanan PATİY' in geçici 10' uncu maddesinde yer alan "01.01.2017" ibaresi "30.06.2017"* olarak değiştirilmiştir.

KBBİY' in uygulanma süresi söz konusu Yönetmelik değişikliği ile 30.06.2017 tarihine kadar uzatılmıştır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmelik taslağını internet sitesinde 23.03.2017 tarihinde yayımlamış, 30.06.2017 tarihinde de yürürlüğe gireceğini açıklamış idi.

Ancak, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" adı altında yeni imar yönetmeliği 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı RG' de yayımlanmış olup, 01.10.2017 tarihinde de yürürlüğe girecektir.

01.10.2017 tarihinden itibaren 02.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı RG' de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırılacaktır.

Buna göre, PATİY ile KBBİY' in son yürürlük tarihi 30.09.2017 tarihidir. Bu tarihe kadar bu yönetmelik hükümlerine göre geçerli olup, 01.10.2017 tarihinden itibaren de yürürlükten kaldırılacaktır.

4. İMAR MEVZUATININ MİMARİ TASARIMA GETİRDİĞİ SINIRLAMALAR VE UYGULAMA SORUNLARININ KONYA ÖRNEGİNDE İRDELENMESİ

4.1. İmar Mevzuatının Mimari Tasarıma Getirdiği Sınırlamalar

Çalışmanın konusuna ilişkin hukuk kuralları kapsamı içerisinde getirilen sınırlamalar genellikle teknik boyutlarda olacaktır.

Mimarın tasarımını yaptığı ve hazırladığı mimari projeye ilişkin fikri hukukun temel kavramlarından biri olan "eser kavramının" tanımı, 05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK (Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu)' in "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan 1/B maddesinin (Ek: 21.02.2001 -4630/2 md.) a bendinde "*Eser: Sahibinin hususiyetini taşıyan ve ilim ve edebiyat, musiki, güzel sanatlar veya sinema eserleri olarak sayılan her nevi fikir ve sanat mahsullerini,"*

Eser sahibi ise, b bendinde *"Eser sahibi: Eseri meydana getiren (...) kişiyi,"* ifade eder denilerek yapılmıştır.

"Sahibinin hususiyetini taşıma" ancak "yaratma" eylemi ile gerçekleşebileceğinden, "yaratma gerçeği ilkesi" (Nüvin, 1981) ni ifade etmektedir.

Duyguluer (1989)' a göre, mimarın, hususiyeti olan bir kreatif meydana getirme imkânları, mimarlık sanatında öbür sanat dallarında olduğundan daha sınırlıdır. Zira mimar mimari tasarımın oluşumunda, arsa sahibinin (işverenin) ihtiyaç ve zevklerini hesaba katmak, binanın çevreye ve tabiata uymasını düşünmek mecburiyetindedir. Bina, kullanma amacıyla yapıldığından, öbür sanat eserlerinden farklı olarak binanın şekillendirilmesini onun fonksiyonu tayin eder. Mimari bir sanat olduğu kadar aynı zamanda bir tekniktir.

Ona rağmen sanatkâr bir mimara serbest bir mimari oluşum alanı da kalmaktadır. Kullanılan yüzey ve hacimlerin birbirleri ile ilişkilerinden doğan hususiyet, 'mimari oluşumu' teşkil eder (Nüvin, 1981).

Mimari oluşum kavramı içinde "sınırlamalar" bulunmaktadır ve bu sınırlamalar teknik, sosyal, ekonomik, idari, hukuki, estetik gibi nedenlerden ötürü tanımlanan verilerden oluşmaktadırlar. Sınırlamaların azlığı veya çokluğu mimari eserin yaratma eylemi açısından değerini ortaya koyacağına göre, bizi burada ilgilendiren hukuki sınırlamalara nasıl bir yaklaşım sağlandığıdır (Duyguluer,1989).

Bilindiği gibi hukuk kuralları bir yandan bireylerin özgürlüklerini kullanmalarına ortam hazırlar, bir yandan da bireylerin özgürlüklerini kısıtlar.

Unutulmaması gerekir ki her düzenlemede bir kısıtlama vardır (Gözübüyük, 1973). Hukuk kuralları toplumsal ilişkileri düzenleyen yaptırımlı kurallardır (Velidedeoğlu, 1983).

Yaptırımın fonksiyonu kurala uygun davranışın sağlanması, yani kuralın etkili olması; kısıtlamanın fonksiyonu ise yapılan düzenlemenin sınırlarını belirtmesidir (Duyguluer, 1989).

Duyguluer (1989)' a göre; sınırlama nedir ve ölçütleri var mıdır? sorusuna, hukukçu Ersin Örücü şu şekilde açıklamalar getirmiştir: Anayasa Mahkemesinin kararlarının "öze dokunma" tanımlarından yapılan değerlendirmeye göre, sınırlama kişiye "yapma", "şuraya kadar yapabilirsin", "şu derece yapabilirsin", ya da "şu koşullarda yapabilirsin" demektedir (Örücü, 1976).

İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin konular başlıkları altında açıklanmaya çalışılmıştır.

4.1.1. Mimari proje müellifi mimarın telif haklarına ilişkin sınırlama

Eser ve eser sahibi kavramına ilişkin tanımlamalar 05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK' e göre yukarıda yapılmış idi.

Yine aynı Kanun' un "ilim ve edebiyat eserleri" kenar başlığını taşıyan 2' nci maddesinin 3' üncü bendinde (Değişik: 07.06.1995 - 4110/1 md.) ise, "*Bedii vasfı bulunmayan her nevi teknik ve ilmi mahiyette fotoğraf eserleriyle, her nevi haritalar, planlar, projeler, krokiler, resimler, coğrafya ve topoğrafyaya ait maket ve benzerleri, her çeşit mimarlık ve şehircilik tasarım ve projeleri, mimari maketler, endüstri, çevre ve sahne tasarım ve projeleri."* denilmektedir.

Bu hükme göre; mimari proje, "bir ilim ve edebiyat eseri" olarak addedilmektedir.

Mimari proje müellifi mimarın 05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK kapsamındaki haklarına ilişkin sınırlama 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın 8' inci mad. 1'inci fıkrasının j bendinde (Ek: 12.07.2013-6495/73 mad.) yer almaktadır.

Bakanlık tarafından ilgili idarelere ve belediyelere, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurma yetkisi vererek, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkili kılınmıştır. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmayacağı, eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine,

teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir (mad. 16/8-J)

Ayrıca, mimari proje müellifi mimarın 05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK kapsamındaki haklarına ilişkin sınırlama PATİY' nin 10' uncu maddesinin 1' inci fıkrasında (Değişik: RG-08.09.2013-28759) yer almaktadır.

İlgili idarenin meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplamasına ilişkin kurallar getirmeye yetkili olduğu, mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkilerin saklı olduğu ilgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilecekleri, bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütüleceği, ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkili olduğu, özgün fikir ifade etmeyen projelerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmayacağı öngörülmektedir (mad. 10/1).

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İ K' nın 8/1- maddesi j bendi (Ek: 12.07.2013-6495/73 md.) ve PATİY' nin 10/1 maddesindeki hükümlere göre; yapıların ve ruhsat eki onaylı mimari projelerinin "Özgün Fikir" ifade edip etmediğine Belediye tarafından kurulan "Mimari Estetik Komisyonu" nun karar verme yetkisinin olduğu ön görülmektedir.

4.1.2. Yapı düzenine ilişkin sınırlama

Yapı düzenine ilişkin Taban Alanı ve Katlar Alanının tanımlamaları yürürlükteki hem PATİY' de hem de KBBİY' de yapılmıştır.

PATİY' in madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar: 1 nci bent (Değişik: RG-08.09.2013-28759) Taban alanı: "*Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır."* İfade edilmektedir.

Kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola,

kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının % 10' unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları vs. taban alanına dâhil edilmez (mad.16/1-1).

2' nci bent (Değişik: RG-08.09.2013-28759) Taban alanı kat sayısı (TAKS): *"Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır."* Öngörülmektedir.

4' üncü bent (Değişik: RG-08.09.2013-28759) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal):*"Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez."* Öngörülmektedir.

Katlar alanına; Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, avlular, sundurma, zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları, üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, kapıcı dairesinin 75,000 m²'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9,000 m²'si, mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının % 30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının % 5'ini aşmamak koşuluyla 750,000 m²'yi geçmeyen kısımları, bodrum katta yapılan otoparklar ile binaların teraslarında yapılan açık otoparklar, ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6,000 m²'si ve ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları, bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10' unu ve 3000 m²' yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik

salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri, bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam % 20' sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenler dâhil edilmez (mad. 16/1-4)

TAKS, taban alanının imar parseline oranını, KAKS (Emsal) ise, yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir.

Taban alanına, arkatlar, toprağa inen asansör boşlukları, yangın merdiveni, ışıklık, hava bacaları, iç bahçeler vb. dâhil edilmeyeceği; uygulama imar planlarında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise; çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmelikleri hükümlerine göre uygulama yapılacağı; bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam % 20'sini geçmemek koşuluyla boşluklar, yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri ve açık çıkma vb. dâhil edilmeyeceği öngörülmektedir.

KBBİY' in Yapı düzenine ait "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan 18' inci maddesinin (1) İnşaat alanına ilişkin tanımlar:

a)Taban Alanı: *"Tabii zemin terasları, bina giriş merdivenleri ve açık çıkmalar hariç olmak üzere yapının, zemin kat taban döşeme seviyesinde taşıyıcı sistemin çevrelediği alandır."* öngörülmektedir.

Bu alana; bahçede yapılan trafo binaları, kanopiler, iç avlular, iç bahçeler, yangın merdivenleri açık merdivenler, binaya ait umumi merdivenlerin her 15,000 m²' si, ışıklıklar, her nevi baca ve tesisat boşluğu, asansör boşluğu, pergola, kameriye, sundurmaların iki katı geçmeyen konut yapılarında taban alanının (0.20)' si, geçenlerde ise, taban alanının (0.10') u, konut alanlarında, galerilerin ait olduğu bağımsız bölüm kat alanının (emsale esas alan) (0.10) unu geçmeyen bölümleri dâhil değildir. Bahçede yapılacak eklenti ve müştemilat taban alanından sayılır (mad. 18/1-a).

d)Toplam Bina İnşaat Alanı (Değişiklik-14.12.2012- 817 S.BMK): "*KAKS ve EMSAL'e esas olan alandır. İskân edilsin veya edilmesin bodrum ve çatı katlar dışındaki tüm inşaat alanıdır.*" Öngörülmektedir.

Bu alana; Tesisat katları, atriumlu konut yapılarında boşlukların, KAKS' a esas olan her kattaki alanının (0.10)' nu, diğer yapılarda tamamı galerilerin; konutlarda KAKS' a esas olan bağımsız bölüm kat alanının (0.10)' nu geçmeyen bölümleri ile diğer yapılarda tamamı, ara katlar, yangın merdivenleri ve her kattaki yangın güvenlik

holünün veya hollerinin her birinin (5,000) m²' si ile yapı yüksekliği 51.50 m' den fazla olan binalarda ise (6,000) m²'si (Değişik-15.06.2012- 412 S.BMK), açık merdivenler, açık çıkmalı balkonlar, binaya ait her umumi merdivenin her katta15,000 m² si, (Değişiklik-14.12.2012- 817 S.BMK), zemin kattaki taşlık, tabii zemin terası ve kat terasları alanlarının tamamı, iç bahçeler, ışıklıklar, her nevi baca ve tesisat baca boşluğu, saçaklar, pergola, kameriye, sundurma ve çardak alanlarının (0.10) nu, asansör boşlukları, gömme ve yarı gömme olarak yapılan balkonların bina cephesi veya bina taşıyıcı sistem içerisinde (1.20) m derinliğe kadar olan alanlar (Değişiklik-15.06.2012-412 S.BMK), bahçede yapılan trafo binaları dâhil edilmezler (mad. 18/1-d).

e) Kat Alanları Katsayısı: (KAKS) *"Toplam bina inşaat alanının imar parseline oranıdır."*

f) Emsal (E): *KAKS 'a esas olan bina inşaat alanının parsel alanına oranıdır. Bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile bina cephe, derinlik ve inşaat nizamı serbesttir."* Hükümleri yer almaktadır.

Toplam Bina İnşaat Alanı: KAKS ve EMSAL' e esas olan alanı, iskân edilsin veya edilmesin bodrum ve çatı katlar dışındaki tüm inşaat alanı ifade edilmektedir.

Taban alanına, balkonların, iç bahçelerin, yangın merdivenlerinin, açık merdivenlerin, umumi merdivenlerin 15,000 m²' si, asansör boşluğu; kat alanına ise, atriumların, ışıklıkların, asansör boşluklarının, gömme ve yarı gömme balkonların 1.20 m derinliğe kadar olan alanlarının dâhil edilmeyeceği ifade edilmektedir.

4.1.3. Arsa ve yapılara ilişkin sınırlamalar

4.1.3.1. Bahçe mesafelerine ilişkin sınırlama

Ayrık nizama tabi bir yapının dış mekânına ilişkin açık alanlar yapıya özgü yarı özel alanlardır. Bu yarı özel alanlar, yapının dört tarafının bahçe duvarı ile çevrili ön, yan ve arka bahçeleri ifade etmektedir. Burada mahremiyet söz konusu olup, yapının bir parçası ve önemli bir olgusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçenin tanımları PATİY mad. 16/33-34 ve 35' de yapılmıştır.

(Ek: RG-01.06.2013-28664) (Değişik: RG-08.09.2013-28759) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Ön bahçe mesafesi imar planında belirlenen

ön cephe hattına veya ön bahçe mesafesine göre, planda belirlenmemişse idarelerin imar yönetmeliklerine veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde de bu esaslara uyulur (mad.16/33);

(Ek: RG-01.06.2013-28664) (Değişik: RG-14.09.2013-28765) Yan bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir (mad. 16/34):

(Ek: RG-01.6.2013-28664) (Değişik: RG-14.09.2013-28765) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür (mad. 16/35).

Buna göre, yola cephesi bulunan binaların yoldan çekme mesafesinin min. 5,000 m olmasının sebebi, parsel veya mal sahibinin otomobilinin ön bahçeye park ettirebilmesi veya yol genişlemesi nedeniyle bedelsiz veya kamulaştırma (istimlak) nedeniyle yola terk edilmesi içindir. Ancak, yürürlükteki Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre yerleşme bölgelerinde 8,000 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3,000 m dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir (mad. 4/h-7). Yan komşudan çekilmesi gereken 3,000 m ise, güneşin ısı ve ışığından yararlanma ile rüzgârdan yararlanma, komşu hakkı ve mahremiyeti, arka bahçeye geçmeyi sağlayarak aktif olarak kullanmak içindir.

Yapıların bahçe mesafelerine ilişkin düzenlemeler PATİY' in "Bahçe Mesafeleri" kenar başlığını taşıyan 18' inci maddesinde (Değişik: RG-08.09.2013-28759) yer almaktadır.

Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5,000) m (mad. 18/1); yan bahçe mesafesi en az 3,000 m (mad. 18/2); arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,000) m (mad. 18/3); yan ve arka bahçe mesafeleri 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m artırılır (mad. 18/4). Bu hükümlere ilişkin örnek Şekil 4.1.' de gösterilmiştir.

KBBİY' nin "Bahçe mesafeleri" kenar başlığını taşıyan 22 nci maddesinde yer almaktadır.

Ön bahçe mesafeleri: Yola, yeşil sahaya, parka ve otoparka rastlayan bahçe mesafeleri en az (5,000) m, birden fazla parsele oturan bloklarla, ikiz ve bitişik nizamda mevcut teşekkül ata uyulur. Bu durumda (5,000 m) şartı aranmaz. Ancak yeni teşekkül edecek ada yol cephelerinde ön bahçe mesafesi en az (5,000) m olacaktır (mad. 22/1).

4 kata kadar (4 kat dâhil) (3,000) m, kat adedi 5 ila 10 kat (10 kat dâhil) olan binalarda yan komşu mesafeleri (3,000) m' ye her kat için (0.50) m, 11 ila 13 kat (13'

üncü kat dâhil) olan binalarda ise (6,000) m ye her kat için (1.50) m ilave edilir, blok boyu (60,000) m yi geçmesi halinde yan bahçe mesafeleri, bu yönetmelikte belirtilen ölçünün (iki) katı olarak hesap edilir (mad. 22/2); arka bahçe mesafesi, (3.50) m den az olmamak üzere bina yüksekliğinin yarısıdır. Ayrık, ikiz ve blok yapı nizamında köşe başına rastlayan ve parsel cephesi geniş veya dar yola göre tayin edilen parsellerde, arka bahçe mesafesi yan bahçe gibi değerlendirilir. Bitişik nizamda köşe başına rastlayan parselin, hesaplanan arka bahçesi ada içi boşluğa açılmaması halinde arka bahçe bırakma şartı aranmaz (mad.22/3). Arka bahçeye ilişkin örnek Şekil 4.2.' de gösterilmiştir.

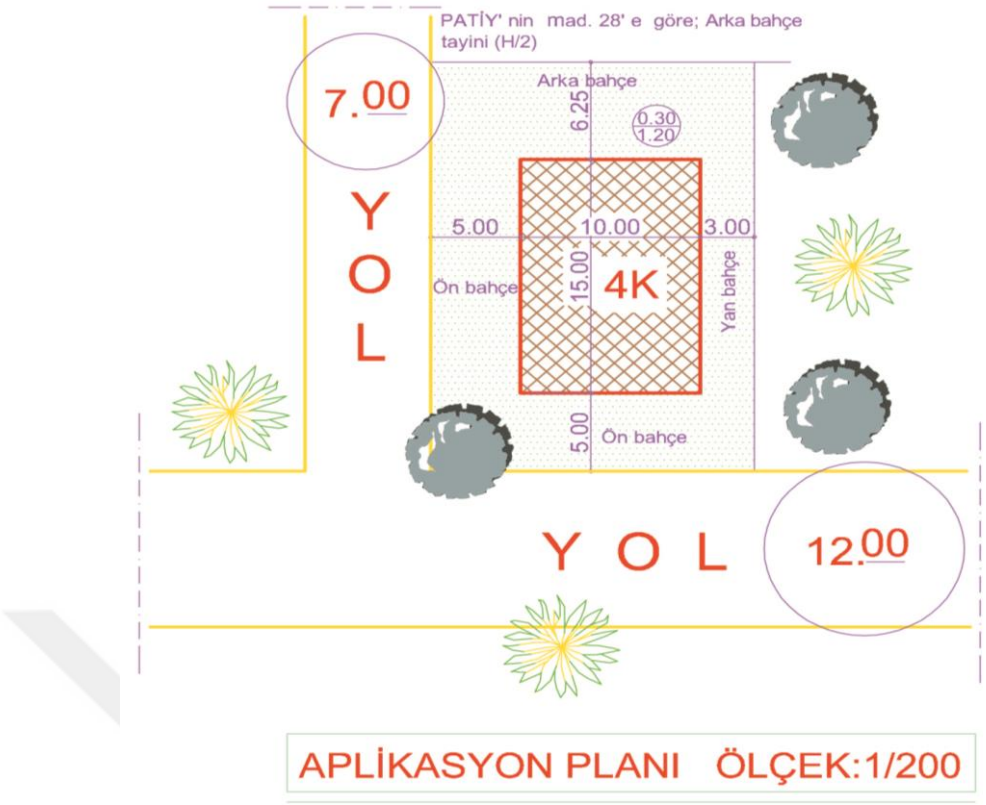
Ayrıca aynı İmar Yönetmeliğinin 58' inci maddesi (1) "*Tanımlar: Yüksek yapı: Genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, siluet, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür. Bina yüksekliği en az (42.50)m. olan veya bodrum kat hariç (13) katı geçen yapılar, yüksek yapılar olarak kabul edilir."* öngörülmektedir.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği hallerde; Parsel sınırından en az çekme mesafesi, H/2 (bina yüksekliğinin yarısı) olacaktır (mad. 58/3-a); Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, binalar arasındaki mesafe, en az bir binanın yüksekliği kadar bırakılır. Binalar farklı yüksekliklerde ise bu mesafe, yüksek olan binanın yüksekliğinden az olamaz. (Değişiklik-18.04.2008-193 BMK) (mad. 58/3-b)

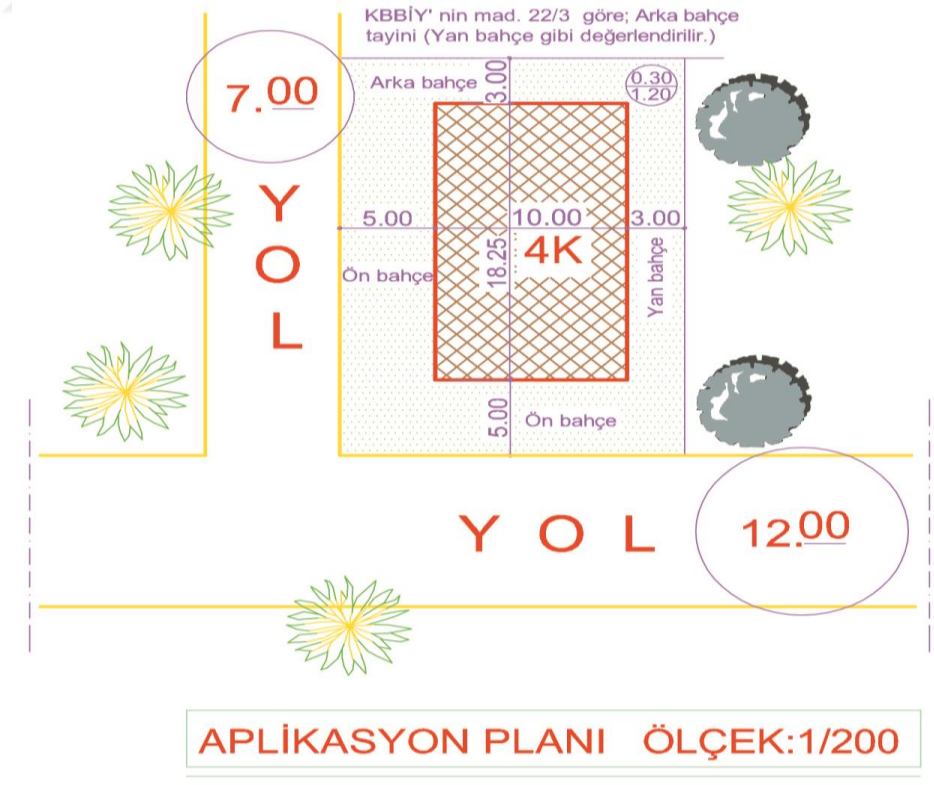
PATİY' in 18' inci maddesindeki hükümlerine göre, ön bahçe mesafesinin 5,000 m, yan ve arka bahçe mesafelerinin (28' inci maddedeki istisnalar hariç) 4 kata kadar 3,000 m, 4 kattan sonra her kat için 3,000 m' ye 0.50 m ilave edileceği öngörülmektedir.

KBBİY' de ise, 22' nci maddesindeki hükümlerine göre, ön bahçe mesafesinin 5,000 m, yan bahçe mesafelerinin 4 kata kadar 3,000 m, 4 kattan sonra 10 kata kadar her kat için 3,000 m' ye 0.50 m ilave edileceği, 13 kat dâhil her kat için 6,000 m' ye 1.50 m ilave edileceği; arka bahçe mesafesinin ise, 3.50 m' den az olmamak üzere, H/2 olduğu, ayrık, ikiz ve blok nizamda arka bahçenin yan bahçe gibi değerlendirileceği hükümleri öngörülmektedir.

Bu hükümlere ilişkin olarak örnekler Şekil 4.1. ve Şekil 4.2.' de gösterilmiştir.



Şekil 4.1. PATİY' in mad. 18 ve 28' e göre köşe başı parselde arka bahçe tayini



Şekil 4.2. KBBİY' in mad. 22' de köşe başı parselde arka bahçe tayini

4.1.3.2. Bir parsele birden fazla bina yapılmasına ilişkin sınırlama

Bir imar parseline birden çok bina yapılabilir. Buna ilişkin düzenlemeler hem PATİY' de, hem de KBBİY' de hüküm altına alınmıştır.

PATİY' in 25' inci maddesinin 1' inci fıkrasında (Değişik fıkra: RG-01.06.2013-28664) *"Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur."* Öngörülmektedir.

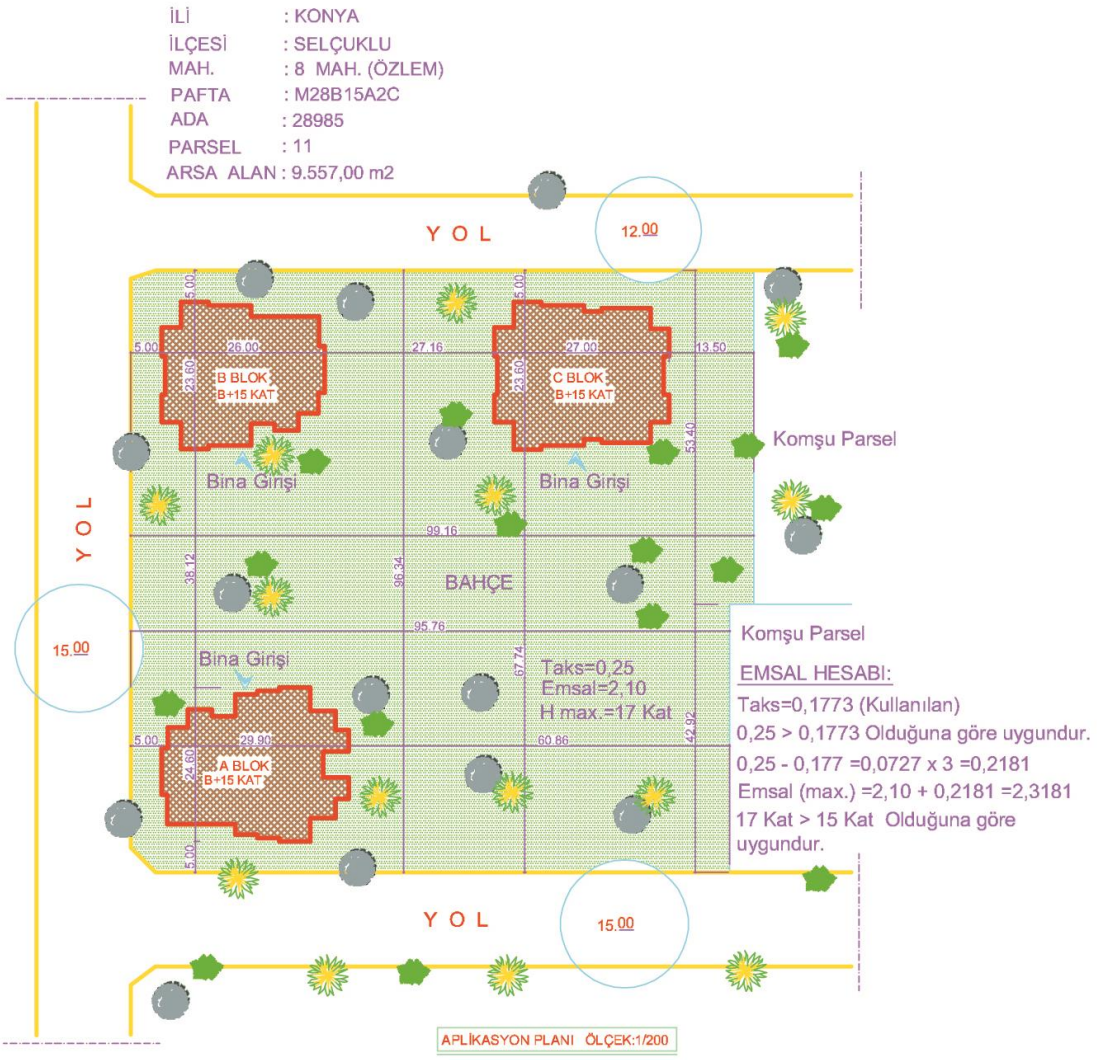
Bir imar parseli içerisinde yola cephesi olmayan binaların ön bahçe mesafesi (5,000 m), önündeki binanın arka bahçe (H/2) mesafesinden sonra başlamaktadır.

KBBİY' in "Bir parsele birden fazla bina yapılması" kenar başlığını taşıyan 28' inci maddesinde "*İmar Planı hükümleri saklı kalmak kaydı ile bir parsele birden fazla bina yapılabilir."* Öngörülmektedir.

Her binaya ait ön, arka ve yan bahçe(ler) mimari proje müellifi tarafından tayin edilir. Ancak yola cepheli bloklarda ön cephe yol tarafı olarak kabul edilir ve ölçülendirilir (mad. 28/1); binalar arası bahçe ve komşu mesafeleri yönetmeliğin 22. maddesinde de belirtilen ölçülerden az olamaz (mad. 28/2); bitişik nizama tabi yerlerde yola cephesi olmayan bina yapılamaz (mad.28/3); gerekli görülen hallerde, vaziyet planında yerleşim ile ilgili belediyenin görüşü doğrultusunda uygulama yapılır (mad.28/4); Otopark ihtiyacının kendi parselinde tesis edilmesi mecburidir(mad. 28/5).

Uygulama imar planında ve plan notlarında aksine bir hüküm yoksa yönetmelik hükümleri geçerli olacağı; 1'inci bende göre, binaların ön, yan ve arka bahçeleri vaziyet planında mimari proje müellifi tarafından tayin edilmesi ön görülürken, 2' nci bende göre binalar arası mesafelerin Yönetmeliğin 22' nci maddesindeki ölçülerden az olamayacağı; 4' üncü bende göre de gerekli hallerde Belediyenin görüşünün alınacağı ve buna göre uygulama yapılacağı hükümleri yer almaktadır.

Sel. Bld.' nin 1/1000 ölçekli Revizyon uygulama imar planı "plan notları" na göre bir parsele birden fazla bina yapılması halinde "8 Mahalle" örnek Şekil 4.3.' de gösterilmiştir.



Şekil 4. 3. KBBİY' in mad. 28' e göre bir parsele birden fazla bina yapılması

4.1.3.3. Bina cephelerine ilişkin sınırlama

PATİY' nin "Bina cepheleri" kenar başlığını taşıyan 27' inci maddesinde (Değişik: RG-01.06.2013-28664) "*Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40,000) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40,000 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik (Değişik ibare: RG-08.09.2013-28759) komisyonları yetkilidir. ……*" Öngörülmektedir.

KBBİY' in "Bina cepheleri" kenar başlığını taşıyan 30' uncu maddesinde;

"(1) Konut sahalarında ayrık yapı nizamı olan yerlerde, yoğunluk ve bahçe mesafelerine uyulmak kaydı ile bina cephe ve derinliği serbesttir.

(2) İkiz nizama tabi yerlerin ifraz ve tevhit işlemi görmesi neticesi oluşan veya oluşacak yeni imar parseli, ikiz nizam olabileceği gibi, parsel sahiplerinin birlikte talebi ile ayrık nizam yapı şartlarına da uydurulabilir. Yine parsel sahiplerinin karşılıklı izin vermeleri halinde ön bahçe mesafesi artırılabilir. (Değişiklik-15.06.2012- 412 S.BMK)" Hükümleri yer almaktadır.

Ayrık yapı nizamına tabi yerlerdeki bina cephelerine PATİY' in 27' nci maddesinde 40,000 m sınırı öngörülürken, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa 40,000 m' den fazla cephe uzunluğunun yapılabilmesi kararında Belediyenin Mimari Estetik Komisyonunun yetkili olduğu belirtilmektedir.

KBBİY' in 30/1 maddesinde serbestlik hükmü getirilmiştir.

Ancak, Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararında: Konya il bütünündeki yapılaşmalarda; 40,000 m' den daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine mimari estetik komisyonlarının yetkili olduğu; en fazla bina cephe uzunluğu ve derinliğinin konut alanlarında ve ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılması durumunda 65,000 m' yi geçmemesi gerektiği; 65,00 m' yi geçmesi halinde plan değişikliği ile Belediye Meclisi tarafından onaylanması durumunda 65.00 m' yi geçen blok boyu ve derinliğinin yapılabileceği; sanayi alanlarında blok boyu ve derinliğinin serbest olması; diğer kullanım alanlarında, blok boyu ve derinliği (40,000) m' yi geçen yapılarda, imar planı ve yönetmelik hükümleri ile belirlenen bahçe mesafeleri ve H/2 arka bahçe mesafesinin sağlanması şartı ile ilgili ilçe belediyesi Mimari Estetik Komisyonunun görüşünün; (65,000) m' yi geçen taleplerde Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonunun görüşünün alınması gerektiği; bu kararların yürürlük tarihinin 01.01.2017 olarak belirlendiği öngörülmektedir.

Konya İl bütünündeki konut alanlarında bina cephelerinin 40,000 m' yi geçmesi halinde "İlçe Mimari Estetik Komisyonu" nun yetkili olduğu; 65,000 m' yi geçmesi halinde ise, plan değişikliği gerektiği, sanayi alanlarında serbest olduğu ifade edildiği anlaşılmaktadır. Bu hükümler, 01.01.2017 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır.

4.1.3.4. Bina derinliklerine ilişkin sınırlama

Bina derinliğinin tanımı PATİY' de yapılmıştır. Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırdır (mad.16/7).

PATİY' in "Bina derinlikleri" kenar başlığını taşıyan 28' inci maddesinde "*Bina derinlikleri azami (40,000) m' yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3,000) m' den fazla yaklaşmamak şartı ile; I = L -(K + H/2) formülü ile hesaplanır.*

1) Formülün kullanılması sonucunda (10,000) m' den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 2,000 m' den az olmamak üzere (10,000) m' ye kadar çıkartılabilir." Hükmü yer almakta iken,

Bu fıkra değiştirilerek 08.09.2013 tarihli ve 28759 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. (Değişik fıkra: RG-08.09.2013-28759) Ancak;

1. *"Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,000) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,000) m 'ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,000) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir."*

……

6. "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı % 40'ı geçemez." Hükümleri öngörülmektedir.

PATİY' de uzun yıllardan beri arka bahçe mesafesinin en az 2,000 m olmak üzere bina derinliğinin en fazla 10,000 m olarak uygulanmakta idi. Buna ilişkin örnek Şekil 4.4.' de gösterilmiştir.

Bina derinliğinin, 7,000 m olması halinde arka bahçe mesafesinin 2,000 m' ye kadar düşebileceği öngörülmektedir. Buna ilişkin örnek Şekil 4.5.' de gösterilmiştir.

KBBİY' in "Bina derinlikleri" kenar başlığını taşıyan 31' inci maddesinde ise *"Bina derinlikleri hiçbir yerde arka bahçe sınırına (3.50) m' den fazla yaklaşmamak kaydı ile";*

a) Formülün kullanılması sonucunda (10,000) m' den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 2,000 m' den az olmamak üzere (10,000) m' ye kadar çıkartılabilir." Öngörülmektedir (Şekil 4.5.).



Şekil 4.4. Bina derinliğinin 10,000 m olması halinde arka bahçe mesafesi (2,000 m)



Şekil 4.5. Bina derinliğinin 7,000 m olması halinde arka bahçe mesafesi (2.000 m)

1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planlarında Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) verilmeyen imar parsellerinde TAKS, PATİY hükümlerine göre hiçbir zaman % 40' ı, KBBİY hükümlerine göre ise, % 30' u geçemez hükümleri öngörülmektedir.

Buna ilişkin düzenleme PATİY' in yapı düzenine ait tanımlar 2' nci fıkrası (Değişik: RG-08.09.2013-28759) Taban alanı kat sayısı (TAKS): "……..*Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır."*

Konya Büyükşehir Belediyesinin 1991 yılında yürürlüğe giren İmar Yönetmeliğinin 27' nci maddesinin 1' inci fıkrasında *"Ayrık, ikiz ve blok yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı katsayısı % 40' ı hiçbir şekilde geçemez."* Hükmü yer almaktadır.

Selçuklu İlçe Belediye Meclisince alınan ve Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan 13.11.1991 tarihli ve 21 nolu kararda "*İmar Planında mevcut TAKS uygulaması sonucu imar parseline 130,000 metrekareden daha az bina sığması halinde İmar Yönetmeliğinde belirtilen çekme mesafelerini koruma kaydı ile TAKS uygulamasına bakılmaksızın ve mevcut yapılaşmaya uygun olmak şartı ile 130 metre kare inşaat yapılmasına karar verilmiştir."* Hükmü yer almaktadır.

Selçuklu İlçe Belediye Meclisinin 13.11.1991 gün ve 21 sayılı kararı ile teklif edilen plan notu incelenmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.1992 tarihli ve 21 nolu kararıyla "*Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde onaylı imar planında yoğunluk verilmeyen (% 40 emsaline tabi) yerlerdeki bu meclis kararının tarihinden önce ifrazı yapılan küçük parsellerde taban alanı 120,000 metrekareyi geçmemek ve yönetmelikteki bahçe mesafelerine uymak kaydıyla % 40 inşaat emsali aranmayacak."* Şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

KBBİY' in "Taban alanı katsayısı verilmemiş alanlar" kenar başlığını taşıyan 29' uncu maddesinde *"Ayrık, ikiz ve blok yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 30'u, emsal ve çekme mesafeleri verilip taban alanı katsayısı verilmemiş alanlarda da taban alanı kat sayısı hiçbir şekilde % 30' u geçemez. (Değişiklik-16.06.2008 - 315 S.BMK),*

Ancak, blok ve ikiz nizamda aynı blok içinde yapılaşma var ise, bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile taban alanı, mevzuata uygun olarak inşa edilen veya edilecek binanın hak ettiği yoğunluğunu hiçbir şekilde aşmamak üzere düzenlenebilir. Bu halde TAKS: % 30 şartı aranmaz. (Değişiklik-15.06.2012- 412 S.BMK),

Ayrıca 2002 tarihinden önce parselasyonu yapılmış ve zemin inşaat alanı TAKS % 30 hesabına göre (120,000) m2' den küçük çıkan parsellerde (madde 31/1 hükümleri saklı kalmak kaydı ile) bu yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine ve bina

derinliklerine tecavüz etmemek şartı ile, taban alanı (120,000) m2' ye kadar büyütülebilir. İmar planı ile verilen yoğunluklar bu hükme dâhil değildir." Hükümleri yer almaktadır.

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.10.2014 tarihli ve 637 sayılı kararında: Bina derinliğinin 40,000 metreden daha fazla talep edilmesi, H/2 arka bahçe mesafesini sağlamak şartı ile; (60,000) metreye kadar olan taleplerde yapı ruhsat veren idarenin Mimari Estetik Komisyonu, (60,000) metreden daha fazla olan taleplerde ise, Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkili olduğu ifadesinin eklenmesi öngörülmektedir.

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararı yukarıda 4.1.3.4' de belirtilmiştir. Bu karar, 01.01.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

4.1.3.5. Bina yüksekliklerine ilişkin sınırlama

Bina yüksekliğinin tanımı yine PATİY' de yapılmıştır. Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yükseklikliktir (mad.16/10).

Bina yüksekliklerine ilişkin düzenleme PATİY' in "Bina Yükseklikleri" kenar başlığını taşıyan 29' uncu maddesinde 1) (Değişik bent: RG-08.09.2012-28759)
"İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

(7,000) m 'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,

……..

(20,000) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,

……..olmaz." Hükümleri yer almaktadır.

KBBİY' in "Bina yükseklikleri" kenar başlığını taşıyan 32' nci maddesinin 1' inci fıkrası "*İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde, kat adetleri belirlenen su basman seviyesinden itibaren aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.*

(1) İmar planına göre yol genişliği:

(*7,000) m' ye kadar olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 2 den fazla,*

……..

(19.50)m ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz." Hükümleri yer almaktadır.

Konya İli, Selçuklu İlçesi kent merkezinde "8 Mahalle" adı altındaki Şeker Murat, Hacı Kaymak, Özlem, Selçuk, Yeni Selçuk, Mimar Sinan, Molla Gürani ve Kılıç Arslan Mahallerini kapsayan ve 1/1000 Ölçekli 18 J II, 19 J II, III, IV, 20 J III, 18 K I, II, 19 K I, II, III, IV, 20 K III, IV nolu imar paftalarına isabet eden yerleşim alanlarında yapılan 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı ve plan notlarına göre; yapılaşma koşullarının ayrık nizam, bina cephesi boyunun ve bina yüksekliğinin (= H max.) serbest olduğu halde, Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 15.11.2013 tarihli ve 726 kararı ile plan notu H max. = 17 kat olarak değiştirilmiştir.

Dolayısıyla "8 mahalle" denilen bina yüksekliklerine ilişkin mimari tasarıma sınırlama getirildiği anlaşılmaktadır.

4.1.3.6. Saçaklara ilişkin sınırlama

Saçak, bir binanın son kat döşemesinden veya çatı uzantısının bina dışına konsol veya açık çıkma şeklindeki yapılan betonarme, çelik veya ahşap yapı elemanları olarak tanımlanabilir.

Saçak seviyesi, aynı zamanda binanın kot aldığı noktaya göre mesafesini, bina yüksekliğini; saçak kotu ise, yine binanın kot aldığı noktaya göre bina yükseklik kotunu ifade eder.

Saçak seviyesinin tanımı PATİY' de de yapılmıştır. Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur (mad.16/9).

PATİY' in "Saçaklar" kenar başlığını taşıyan 34'üncü maddesinde (Değişik: RG - 01.06.2013-28664) "*Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik* (Değişik ibare: RG-08.09.2013-28759) *komisyonu kararı alınarak ilgili idarece tayin* (Değişik ibare: RG-08.09.2013-28759) *edilebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde (Mülga ibare:* RG-08.09.2013-28759) (…) *parsel sınırlarını aşamaz."* ön görülmektedir.

Bu hükümlere göre; binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliğine, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari tasarımı yapan mimarın değil de, ilgili Belediyenin "Estetik Komisyon" kararı ile Belediyece ve/veya idarece tayin edileceği açıkça ifade edilmektedir.

KBBİY' in "Saçaklar ve güneş kesiciler" kenar başlıklı 35' inci maddesinde *"Binalara yapılacak saçaklar parsel sınırına en fazla (1.50) m' ye kadar yaklaşabilir. Ön bahçesi bulunmayan yapı nizamlarında saçak derinliği, (1.20) m' yi geçemez. Tretuvarın üst seviyesinden (2.40) m yükseklikten başlamak ve alan olarak yararlanmamak şartı ile bina cephesinden, varsa çıkma ucundan yatay ve düşey (0.50) m' yi geçmeyen güneş kesiciler yapılabilir. Güneş kesiciler üzerine güneş kolektörü, uydu alıcısı gibi armatür ve cihazlar monte edilemez."* ön görülmektedir.

Bu hükümlere göre; bina saçaklarının, komşu parsele en fazla 1.50 m yaklaşabileceği; yola cepheden bitişik yapılarda ise 1.20 m' yi geçemeyeceği hükmü getirildiği anlaşılmaktadır.

4.1.3.7. Çatılar ve dış görünüme ilişkin sınırlama

Çatının tanımı: Çatı, bir binanın üzerini eğimli, düz veya eğrisel (tonoz) şekilde örten betonarme, çelik veya ahşap yapı bileşenleridir. Çatının fonksiyonu, örtmüş bulunduğu iç mekânı dış etkenlerden korumak ve binaya estetik bir görünüm kazandırmaktır. Çatının, estetik yönden bir binanın mimarisi üzerinde önemli bir etkisi olduğu gibi bulunduğu yerleşim bölgelerinin genel görünüşlerine de etkisi bulunmaktadır.

Çatı katı taban döşeme üst kotu, aynı zamanda binanın "yükseklik" kotunu gösterir. Çatı katındaki piyeslerin yüksekliği imar planındaki veya imar yönetmeliğindeki öngörülen bina yüksekliğine dâhil edilmezler. Ancak çatı katı tavan döşemesi betonarme malzemeden yapıldığı takdirde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapı yüksekliğine dâhil edilirler (mad. 4/1-ccc).

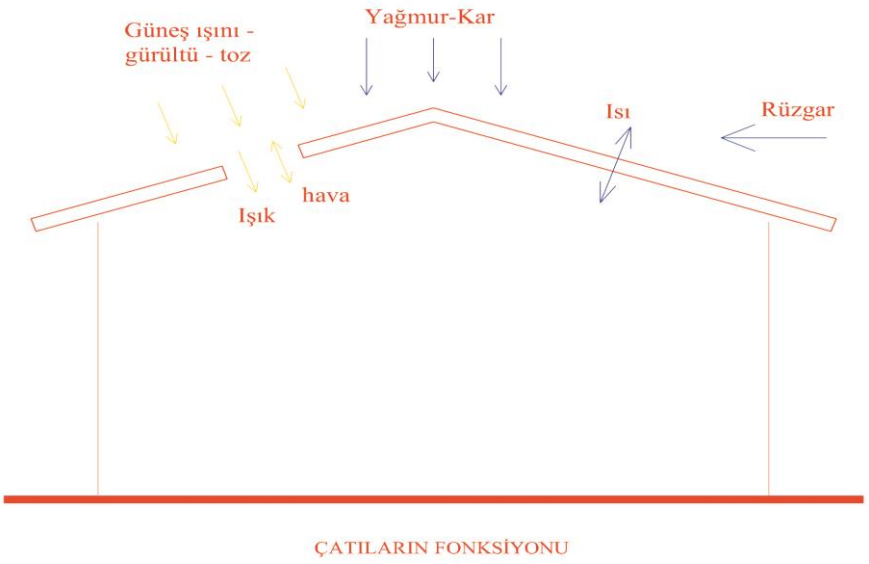
Çatının etkenleri şunlardır:

- Yağmur, dolu ve kar suların bina iç mekânlarına girmesini önlemek ve üzerinde biriken suları en kısa ve en kolay bir şekilde uzaklaştırmak,

- Rüzgâr, güneş ışığı, toz ve gürültünün içeri girmesini önlemek,

- Soğuk havalarda bina iç mekânlarından dışarıya, sıcak havalarda ise dışarıdan bina iç mekânlarına doğru ısı transferini önleyerek ısı kontrolü sağlayabilmektir,

- İstenildiğinde ve gerek görüldüğünde iç mekânların doğal aydınlatma (güneş vb. gibi) ve hava sirkülasyonunu sağlamaktır (Şekil 4.6.).



Şekil 4.6. Çatıların fonksiyonu

Çatılar ve dış görünüme ilişkin düzenleme PATİY' in "Çatılar ve dış görünüm" kenar başlığını taşıyan 35' inci maddesinde yapılmıştır. Bu maddenin 1' nci fıkrasında (Değişik fıkra: RG-01.06.2013-28664) *"Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. (Değişik cümle: RG-08.09.2013-28759) Mahya yüksekliği 5,000 m' yi geçemez. (Ek cümle: RG-08.09.2013-28759) Teras çatılarda 1.20 m parapet yapılabilir.*

(Değişik fıkra: RG-01.06.2013-28664) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz." Hükümleri yer almaktadır.

Bu hükme ilişkin olarak çatı arasına bağımsız bölüm yapılamayacağı, ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilmektedir. Ancak çatı kat döşemesi ile çatının en yüksek (ana) mahya kotu arasında kalan bu hacimlerin ilave kat döşemesi ile bölünemeyeceği hükmü ön görülmektedir.

Ayrıca Yönetmeliğin "Yapı düzenine ait tanımlamalar" başlıklı 16' ncı maddesinin 1 inci fıkrasının 4 ncü bendinde (Değişik RG -08.09.2013-28759) kat alanı kat sayısı (KAKS/Emsal) alanından çatı arasındaki son kattaki bağımsız bölümlerle

irtibatlı piyeslerin düşüleceğinin belirtilmediğine göre; bu hacimlerin KAKS (Emsal)' a dâhil olacağı anlamını taşımaktadır.

KBBİY' in "Çatılar" kenar başlığını taşıyan 36' ncı maddesinin 1' inci fıkrasında "*Çatılar, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak binanın plan tasarımına, cephe aldığı yolun yapı karakterine uygun nitelikte ve estetik görünümü de göz önüne alınarak Düz (teras), Eğimli veya Eğri Yüzeyli olarak yapılır."* öngörülmektedir.

Çatı Yüksekliği, son kat tavan tabliye betonu ile en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. En yüksek mahya kotu tespit edilirken, çatı meyili saçak ucundan yükselecek şekilde; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, birden fazla parsele oturan blok binalarda ve bitişik nizamda beşik çatı kurulacağı varsayılarak en fazla % 45 meyile göre hesaplanır (mad. 36/1-a); Hesaba esas olarak kabul edilen çatı şeklinde, her mahya ve çatı yüzeyini ayrı ayrı değerlendirerek ve belirterek, mahya veya mahyalara yükselen eğim içinde kalmak, bitişik komşu tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartı ile yapılacak çatı meyli ve şekli serbesttir (mad. 36/1-b); Ayrık veya müstakil blok nizamda yapı bütününde tek yöne eğimli çatı yapıldığında, çatı yüksekliği (2.50) m' yi geçemez (mad. 36/1-b1); 5 katı veya (15,000) m' yi geçmeyen "Ayrık veya Müstakil Blok Nizam" da yapılan binalarda, hesaba esas eğim içerisinde kalma şartı aranmadan ve en yüksek mahya kotunu geçmemek üzere "Beşik Çatı" yapılabilir. Ancak, en yüksek mahya kotu (3.50) m' den küçük çıktığı takdirde, istenildiğinde çatı meyili en fazla % 45' e kadar olması kaydı ile mahya kotu (3.50) m' ye yükseltilerek beşik çatı yapılabilir. "İkiz Nizam" da ise bu hüküm ikizi ile birlikte müracaatı halinde uygulanır. (Değişiklik-15.06.2012- 412 S. BMK) (mad. 36/1-b2); Çatı eğimine göre çatı örtü malzemesi belirtilmelidir (mad.36/1-b5); Ayrık ve müstakil blok nizamlarda imar planında belirtilen kat sayısı veya bina yüksekliğine göre hesaplanan en yüksek mahya kotunu aşmamak kaydı ile dış cephe ile çatı birlikte bütünleştirilerek düzenlenebilir. Bu durumda ana mahyaya yükselen (çatı + cephe) eğimi serbesttir. Bu halde bina yüksekliği altında kalan kapalı mekânlar EMSAL / KAKS'a dâhil edilir. Ayrıca çatı arası yapılması durumunda (2) ve (2a) hükümleri uygulanır (mad. 36/1-b6).

Çatı kullanımı: Çatı aralarındaki kullanım alanı; saçaklar hariç, son kat tavan tabliye alanının brüt % 65' i dir. (Değişiklik 15.06.2012 - 412 S. BMK) Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde ancak su deposu, asansörle ilgili bölümler, kazan dairesi, kapıcı ve kaloriferci dairesi, bekçi odası, yönetimle ilgili mekânlar ve son kat bağımsız bölümleriyle merdivenle bağlantılı piyesler yapılabilir. Konut Bölgelerinde

bu piyesler; ait olduğu bağımsız bölüm alanını geçmemek ve en az piyes ölçülerini sağlamak şartı ile düzenlenebilir. (Değişiklik-22.05.2009 - 184 S. BMK), ortak merdivenler, bağımsız bölüm bağlantısı merdiveni olarak kullanılamaz. Son kat bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasındaki piyeslere ortak merdivenden kapı açılabilir (mad. 36/2);

Eğimli Çatı Kullanımı: Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan tabliyesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir (mad. 36/2a).

Eğimli çatı kullanımında, çatı arasının kullanım alanına, hesaba esas kabul edilen çatı şeklindeki, kullanılsın veya kullanılmasın çatı örtüsü altında kalan ve yüksekliği (2,000) m' yi geçen tüm hacim alanları dâhildir. Çatı aralarında kullanılacak bu alana; terasların 1/2' si (Teras çatı düzenlemeleri hariç) dâhil değildir. (Değişiklik-15.06.2012- 412 S. BMK) (mad.36/2-a2)

Çatı piyesinin tanımı PATİY' de de yapılmıştır (Ek: RG-1.06.2013-28664). Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır.

Teras Çatı Kullanımı: Merdiven ve asansörler hariç, kullanılan alanların çatı yüksekliği hesabına esas olan eğim içinde kalması, tamamının "Teras Çatı" olarak yapılması ve bu Yönetmeliğin iç yüksekliklerle ilgili şartlarına uyulması kaydıyla (mad. 36/2-b): Konut Dışı Yapılar ile Bir ve İki Katlı Konut Yapılarında: Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlandırılan mekânlar yapılabilir (mad. 36/2-b1); İki kattan fazla yapılan konut yapılarında teras çatı yapılabilir. Bu takdirde son kat bağımsız bölümle irtibatlı piyesler yapılmamak kaydıyla; teras çatıda asansör ile ilgili mekânlar, merdiven evi, kapıcı dairesi ve yönetim bölümü gibi ortak mekânlar düzenlenebilir. Her iki bende göre yapılan mekânların çatılarının da "Teras Çatı" olması gerekir (mad. 36/2-b2).

Eğri Yüzeyli Çatı Kullanımı: "Ayrık ve Müstakil Blok Nizam" da: Yapının son kat dış duvar dikey sınırından başlayarak (45) derecelik bir açı ile yükselen eğimli yüzeyler ile (1a) fıkrasına göre hesap edilen en yüksek mahya kotundan geçen yatay düzlem arasındaki hacim içerisinde kalmak şartı ile eğimle ilgili sınırlamalara tabi olmadan her türlü eğri yüzeyli çatı yapılabilir. Kırma çatı şekli esas alınan çatı yüzeyi içinde kalmak şartı ile yapılan bu tür çatılarda; kullanılsın veya kullanılmasın, çatı örtüsü altında kalan ve yüksekliği (2,000) m' yi geçen tüm hacim alanları çatı arası kullanımına dâhildir. Ancak bu hüküm doğal sit alanlarında bulunan mesken ve ticaret yapı nizamlarında uygulanmaz. (Değişiklik-15.06.2012- 412 S.BMK) (mad. 36/2-c).

Çatı ile ilgili genel hükümler (mad. 36/3); Yapı içinden ortak merdiven evinden veya ortak mahalden (yatay düzlemde) çatı yüzeyine çıkış sağlanmalıdır. Ayrıca makine dairesine ulaşılmalıdır. Ancak, 2 katlı ve zemin kat girişi ile 1. kat girişinin ayrı ayrı yapılması ve üst kata ulaşımı sağlayan merdivenin bu bağımsız bölüme ait olması durumunda, bina içerisinde ortak merdiven ve ortak mahal oluşmayacağından, gerektiğinde bina dışından çatı yüzeyine çıkış sağlanacak şekilde düzenleme yapılabilir (mad. 36/3-a); Işıklıklar, havalıklar, hava bacaları çatı örtüsünü (0.50) m aşabilir. Ayrıca, zorunlu olan tesisatlar ile ilgili hacimler, yürürlükteki standartlara uygun olarak yapılan asansör kuleleri, merdiven evi ve çatı pencerelerinin de çatı örtüsünü aşmasına izin verilir (mad.36/3-b).

Söz konusu yönetmelik hükümlerine göre; çatı aralarındaki kullanım alanının saçaklar hariç % 65 olduğu, 2,000 m' yi geçen yüksekliklerin bu alan dâhil olduğu, son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin yapılabileceği, konut bölgelerinde bu piyeslerin ait olduğu bağımsız bölümün alanını geçemeyeceği, ayrık ve blok nizamlarda bina yüksekliğine göre hesaplanan en yüksek mahya kotunu aşmamak kaydı ile dış cephe ile çatı birlikte bütünleştirilerek düzenlenebileceği, ana mahyaya yükselen (çatı + cephe) eğimi serbest olduğu, bina yüksekliği altında kalan kapalı mekânlar KAKS (Emsale)' a dâhil edileceği (Şekil 4.7. ve Şekil 4.8.), ayrıca eğrisel yüzeyli (tonoz) çatı yapılabileceği anlaşılmaktadır. Ayrıca, villanın çatı saçağı yol cephesinde (Veli Paşa Sokak) binanın su basman seviyesinden (su basman kotu: + 0.50) itibaren eğim % 45' den fazla bir şekilde ana mahyaya yükseldiği gözlemlenmiştir. Burada çatıya ilişkin tasarım özgürlüğü getirildiği açıkça gözlemlenmektedir.

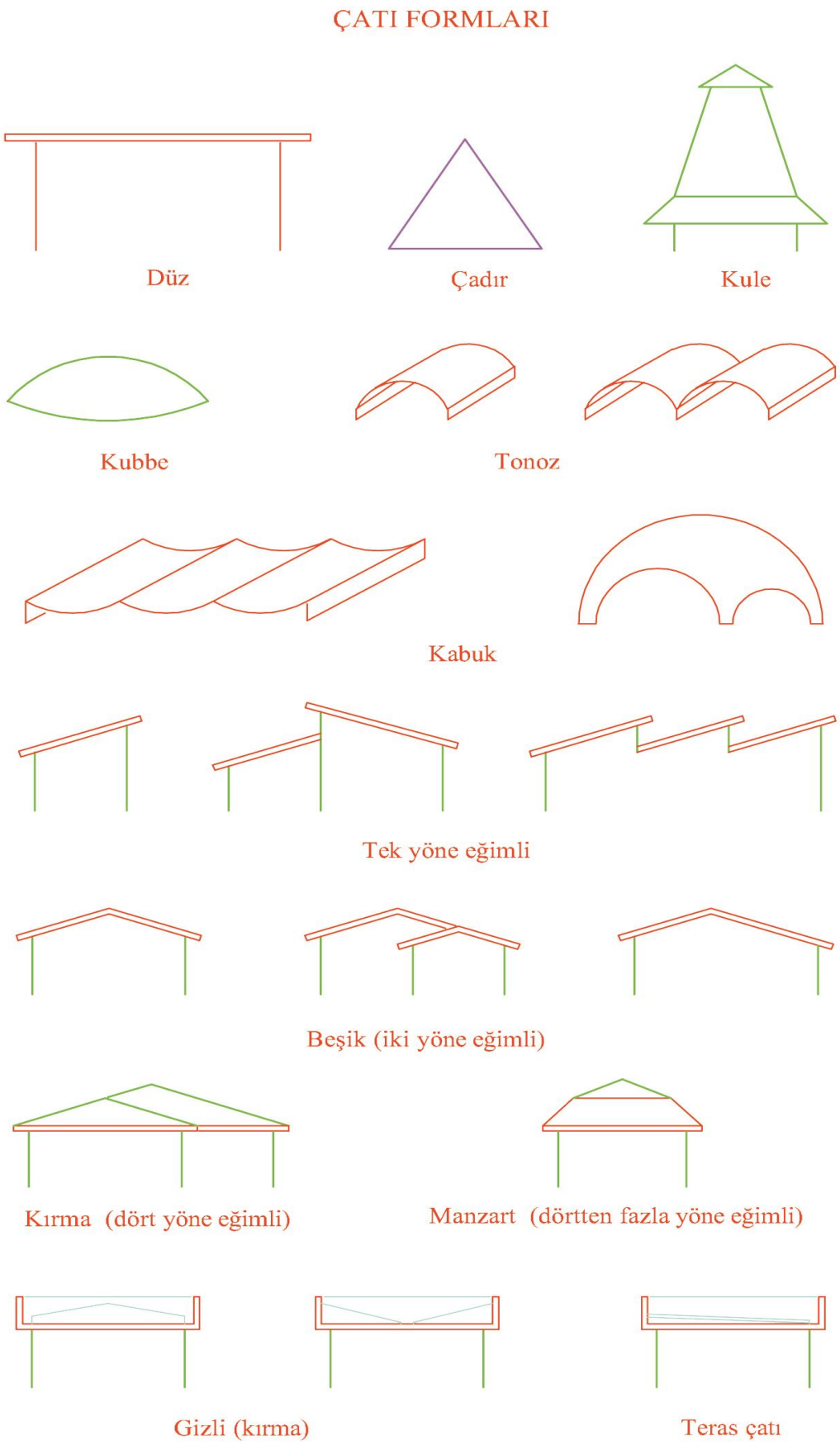
Ayrıca çatılara ilişkin formlar Şekil 4.9.' da ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.



Şekil 4.7. Selçuklu İlçesi – Erenköy Mah. Veli Paşa Sokak dış cephe + çatı bütünleşmesine örnek



Şekil 4.8. Selçuklu İlçesi – Erenköy Mah. Veli Paşa Sokak dış cephe + çatı bütünleşmesine örnek



Şekil 4.9. Çatıların genel görünümü

4.1.3.8. Çıkmalara ilişkin sınırlama

Kapalı çıkma: Binalarda sürekli veya süreksiz kirişlerin devamı niteliğinde yatay olarak yapılan, kendi parsel sınırları içinde kalan ve en az bir ucu serbest, diğer (üç) uçları mesnetli (düşey taşıyıcı kolon veya perdelere oturan), derinliği, boyu ve kotu uygulama imar planı veya imar yönetmeliği ile tayin edilen ve malzemesi betonarme, çelik veya ahşap olan yapı bileşenleridir.

Ayrıca çıkmaların tanımı PATİY' de yapılmıştır. (Ek: RG-01.6.2013-28664) (Değişik: RG-08.9.2013-28759) Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.

Binalarda yapılan kapalı çıkmalar her ne kadar imar planı veya yönetmelikten kaynaklanan bir imar hakkı ile kapalı alan kazandırıyor ise de görsel açıdan yapılara ve dolayısıyla şehir estetiğine katkı sağlamaktadır.

Binaların zemin kat tavanından + 3.50 kotundan (1. normal kattan itibaren veya daha üst katlardan) başlamak üzere; kendi parsel sınırları içerisinde kalmak, gerek yapı estetiği ve alan kazanmak şartı ile yola ve komşu parsellere tecavüz etmemek üzere bina dışına yola bakan cephesine, yan bahçeye veya arka bahçeye betonarme yapı elemanları ile kapalı ve balkon veya teras niteliğinde açık çıkma yapılabilir.

Binaların kapalı ve açık çıkmalarına ilişkin düzenlemeler PATİY' in "Çıkmalar" kenar başlığını taşıyan 36' ncı maddesinde (Değişik: RG-08.09.2013-28759) *"Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir."* öngörülmektedir.

Kapalı çıkmalar; parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m taşacak şekilde çıkma yapılabilir (mad. 36/A-1). Bu hükme ilişin örnek yapı şekil 4.10.' da gösterilmiştir.

Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3,000) m' den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m taşabilir (mad.36/A-2); Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir (mad. 36/A-3).



Şekil 4.10. Kapalı çıkmaya ilişkin inşaatın genel görünümü - Selimiye Mahallesi/Karapınar

Açık çıkmalar, yukarıdaki kapalı çıkma şartlarına tabidir.

Yine KBBİY' in "Çıkmalar" kenar başlığını taşıyan 37' nci maddesinde "*Binalarda imar planı veya yönetmelikte ön görülen taban alanı dışında, kendi parsel hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir……. ."* öngörülmektedir.

Genel hükümler: Çıkma derinliği genel olarak (1.50) m' dir. Ancak; yola bakan cephelerde parsel cephesine ve arka bahçede komşu sınırına (3.50) m' den daha az yaklaşmamak ve kapalı çıkmalarda, yönetmelikte belirtilen yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla (mad. 37/1).

Kapalı çıkmalarda, taban alanına esas olan tabliyeden en fazla (1.50) m çıkma yapılacak şekilde hesaplanan kapalı çıkma alanı, binanın her cephesinde (2,000) m' yi geçmemek üzere kapalı çıkma yapılacak şekilde düzenlenebilir. Bu durumda ilk hesaplanan alan hiçbir şekilde artırılamaz. Kapalı çıkma tabliye üst kotu ile tabii zemin arasındaki mesafe (2.40) m' nin altına düşemez. Ancak, bina taban alanı sınırları içerisinde kalmak şartı ile zemin kat tabanında kapalı çıkma yapılabilir (mad. 37/1-a);

Açık çıkmalar, binanın her cephesinde (2.50) m' yi geçmemek üzere düzenlenebilir (mad. 37/1-b);Yığma binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak, (1.50) m' ye kadar açık çıkma yapılabilir (mad. 37/1-c); 2 katı geçen binalarda kolonları her katta kirişle birbirine bağlamak suretiyle çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz. Kolonların binanın herhangi bir katında konsol kirişleri veya alttaki kolonlarda oluşturulan guselerin üstüne veya ucuna oturtulmasına hiçbir şekilde izin verilmez (mad.37/1-d) (Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.06.2013 tarihli ve 331 sayılı kararı ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

Kapalı çıkmalar (mad. 37/2); Yola bakan cephelerde, parsel cephesine en az (3.50) m yaklaşılabilir (mad. 37/2-a); Parsel köşelerinde (3.50) m. sınırı aranmaz. Çıkma köşe noktasında aynı genişlikte devam edebilir (mad. 37/2-a1); Birden fazla parsel üzerine oturan bloklarda veya bitişik nizama tabi yerlerde yapılacak (1.50) m. den fazla çıkmalar, ilgili Belediyenin görüşü alınmak suretiyle yapılabilir (mad.37/2-a2); İmar planı değişikliği sebebiyle ön bahçe mesafesi bu yönetmelikle belirlenen ölçünün altına düşmüşse, (1.50) m. yi geçmemek üzere çıkma ile parsel kenarı arasında (3.50)m. mesafe şartı aranmaz. Ancak hiçbir şekilde mülkiyet dışına taşamaz. Birden fazla parsele oturan bloklarla, ikiz nizam yapılaşmalarda belediyenin görüşüne göre uygulama yapılır (mad.37/2-a3); Yan bahçeye bakan cephelerde: Yönetmelikte belirlenen asgari yan bahçe mesafesine taşmamak kaydıyla çıkma yapılabilir (mad. 37/2-b); Arka bahçeye bakan cephelerde: Parselin arka komşu parsel sınırına (3.50)m. den daha az yaklaşmamak kaydıyla zemin kattaki bina cephesinden itibaren çıkma yapılabilir(mad.37/2-c); Yapılacak çıkmalar cephe boyunca devam ettirilebilir (mad.37/2-d); 31. maddenin (3) fıkrasına istinaden yapılan ticari binalar veya imar planlarında kütle lekesi belirlenmiş zemin ve bodrum katları genişleyen üst katların nokta blok halinde gösterildiği yapı nizamlarında çıkma hükümlerine göre üst katlarda yapılan çıkmalar (kapalı veya açık), zemin kat tavanından başlatılabilir (mad.37/2-e).

Açık çıkmalar (mad. 37/3): Yola ve arka bahçeye bakan cephelerde: Yola ve arka bahçeye bakan cephelerde yapılacak açık çıkmalar kapalı çıkma şartlarına tabiidir.

Birden fazla parsele oturan bloklarda veya bitişik nizamda yapılacak açık çıkmalar, komşu parsel sınırına 2,000 m. den fazla yaklaşamaz. Yaklaşılması halinde açık çıkmanın komşu sınırından itibaren (1,000) m. genişliğinde kat yüksekliğince duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılması zorunludur. Yapılacak açık çıkma, komşu cephe hattını geçmemesi veya komşu parselden muvafakat alınması

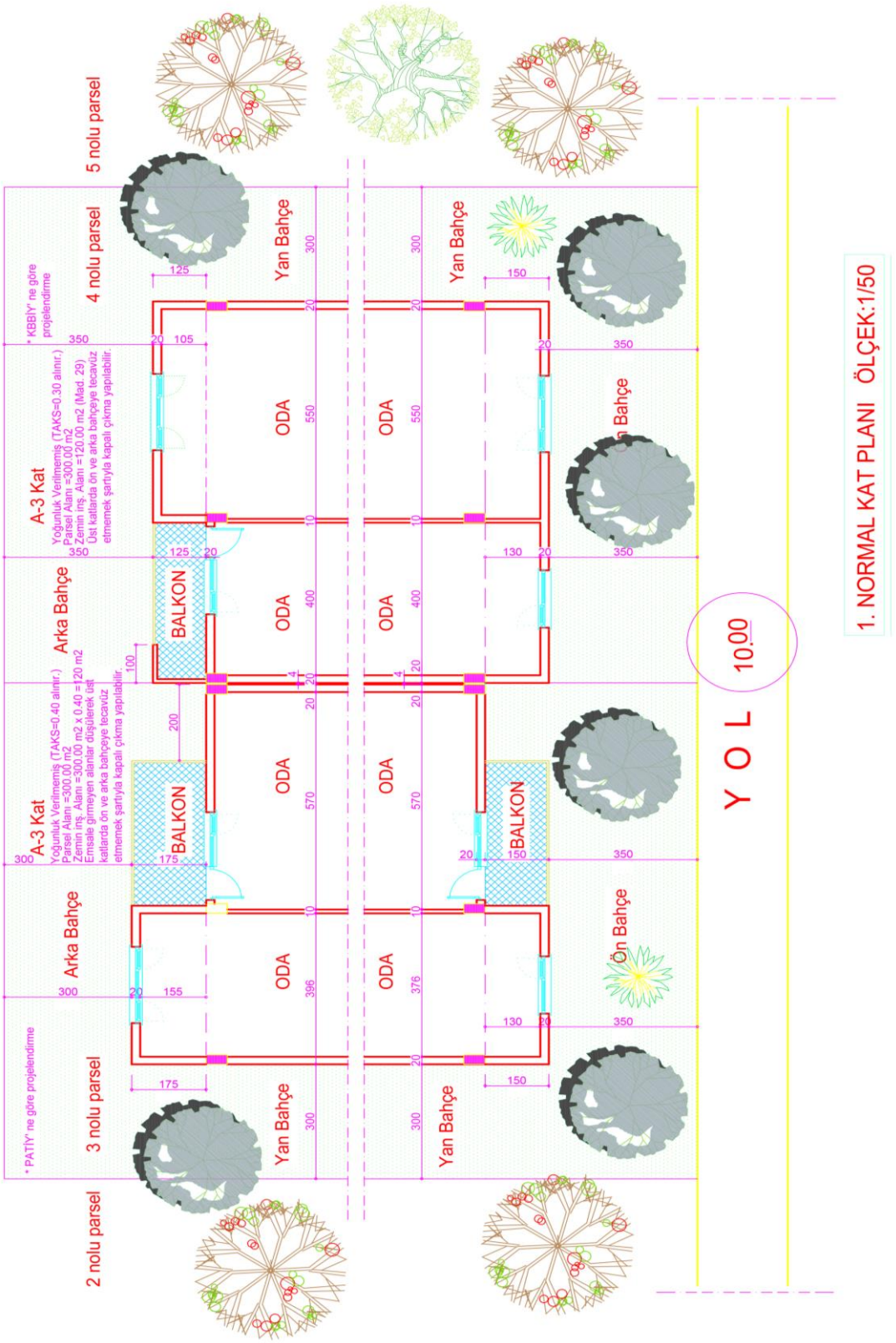
halinde bu hüküm aranmaz (mad. 37/3-a). Buna ilişkin örnek plan Şekil 4.11.' de gösterilmiştir.

Yan Bahçeye Bakan Cephelerde: Yan bahçeye bakan cephelerde yapılacak açık çıkmalar, komşu sınırına en az (2,000) m yaklaşabilirler (mad.37/3-b);

Motif çıkmalar: Çıkma yapılamayan bina cephelerinin zemin kat tavanından itibaren hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m' yi geçmemek şartı ile yapılan motif çıkmalar, çıkma şartına tabi değildir (mad. 37/4).

Merkez ilçe belediyeleri tarafından proje kontrol ve uygulama aşamasında yola bakan cephelerde (ön bahçesiz cepheden bitişik veya ayrık nizam ön bahçeli) bina cephesi boyunca, ayrık nizam komşuya bakan yan cephelerde ise kısmen 0.20 m' lik açık çıkma şeklindeki motif çıkmaya (süs çıkmaya) izin verilmektedirler. Ancak, alan kazanmak amacı ile yapılan 0.20 m' lik motif çıkmalara izin verilmemektedir.

Selçuklu İlçe Belediye Meclisinin 05.11.1992 tarihli ve 1192/1008 sayılı kararı ile S.S. Kerkük Konut Yapı Kooperatifine ait L I pafta, 15418 ada ve 1 nolu parselde 2,000 m kapalı çıkma yapılabileceğine karar verilmiştir.



Şekil 4.11. PATİY' in 18, 28 ve 36' ncı mad. ile KBBİY' in 22, 31 ve 37' nci maddelerinde yer alan bahçe mesafeleri, bina derinlikleri, kapalı ve açık çıkmaların görünümü

4.1.3.9. Portiklere ilişkin sınırlama

Portiklerin tanımı, KBBİY' de yapılmıştır. 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 (mad. 19/17).

PATİY' in "Portikler" kenar başlığını taşıyan 48' inci maddesinde "*Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği (3.50) m derinliği ise (4.00) m' dir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar Belediyece değiştirilebilir."* öngörülmektedir.

KBBİY' de ayrık nizamdaki binalarda arkatlara ilişkin hüküm bulunmamaktadır (Şekil 4.12.). Ancak aynı Yönetmeliğin "Binaya ilişkin tanımlamalar" kenar başlığını taşıyan 19' uncu maddesinin 17' inci bendinde "*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."* olarak ifade edilmiştir.



Şekil 4.12. Arkatlara örnek binalar Kemerli İş Merkezi ve Kemerli Apartmanı

Arkat: Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen güneş, yağmur, kar vb. korunmak için yapılan ve üzerinde bina bulunmayan iki veya daha fazla kenarı açık olan ve düşey taşıyıcılarının üstü örtülü geçitleri ifade etmektedir.

Portikler, her ne kadar ticaret yapan esnafın ürünlerinin daha rahat bir ortamda sergilemesini, teşhir etmesini, pazarlamasını ve halkın arzına sunulmasını sağlıyor olmasından ziyade daha çok halkın rahat bir ortamda alışveriş yapmayı sağladığı, kamuya ait tretuvarların işgal edilmediği ve yapılan bu hizmetin kamu yararı niteliğini taşıyan üç tarafı açık yarı özel/yarı kamusal mekânlardır.

4.1.3.10. Bahçe duvarlarına ilişkin sınırlama

Bulunduğu müstakil konutun, binanın veya sitesinin etrafı duvarlarla çevrili bahçesi mahremiyet alanından dolayı "yarı özel alan" olarak addedilmektedir.

Bahçe duvarları ve üzerindeki korkuluklara ilişkin düzenleme gerek PATİY' in ve gerekse KBBİY' in 55' inci maddelerinde yer almaktadır.

PATİY' in "Bahçe duvarları" kenar başlığını taşıyan 55' inci maddesinin 1' inci fıkrasında "*Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m' yi, gerisinde ise (2,000) m' yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1,000) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir."* Hükmü öngörülmekte iken,

KBBİY' nin "Bahçe sınırlayıcıları" kenar başlığını taşıyan 55' inci maddesinde ise, *"Bahçe sınırlayıcıları projelerinde detaylı gösterilmek üzere, bahçe duvarı, çit bitkisi, ahşap, metal vb. olarak yapılabilir.*

Duvar yapıldığında yükseklik; 1 veya 2 katlı "Ayrık ve İkiz Nizam" yapılarda, bina yol cephe hat veya hatlarının önünde (1,000) m' yi gerisinde ise, (2,000 m' yi, diğer yapı nizamlarında ise, bina yol cephe hat veya hatlarının önünde (0.50) m' yi, gerisinde ise, (1,000) m' yi geçemez. Her iki imalatta ayrıca, üzerine yüksekliği (1,000)m' yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Ahşap, metal vb. parmaklık yapıldığında, yol tarafındaki cephe hat veya hatlarının önünde (1.50) m' yi gerisinde ise (2.50) m' yi geçemez. Duvar kotu kırmızı kottan itibaren verilir." hükümleri öngörülmektedir.

Yukarıda açıklanan hükümlerin dışında bahçe duvarı, ana yapının yapı ruhsatı alındığı sırada bu yapı ruhsatına bahçe duvarı da dâhil edilir, ayrıca yapı ruhsatı alınmasına ne gerek yoktur. Ancak, taşınmazın mülkiyet sınırlarının tespitine ilişkin bahçe duvarı yapılmak istenildiğinde yapı ruhsatının alınması gereklidir.

Konya merkez İlçe (Karatay, Selçuklu ve Meram) Belediyeleri tarafından bahçe duvarı yapı ruhsatı düzenleme aşamasında arsanın mülkiyetini oluşturan 55' inci maddedeki hükümlere uygun mimari projesi de ayrıca istenmektedir.

4.1.4. Uygulama imar planlarında sınırlama

Konya Büyükşehir Belediyesinin merkez ilçelerinde özellikle Selçuklu İlçesi Eski Taşocakları Mevkii, Yazır Mahallesinde mülkiyeti S.S. Söğüt Konut Yapı Kooperatifine ait 26 M - I pafta, 15914 Ada, 1 ve 2 numaralı imar parsellerinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 22 x 45 blok ölçüleri verilmiş, "8 K" ibaresi yazılı kitle lekesi bulunmaktadır.

Konya Büyükşehir Belediyesinin yürürlükte bulunan İmar Yönetmeliğinde + 3.50 kotundaki zemin kat tavanından (1' nci normal kattan) itibaren dört tarafına 1.50 m kapalı çıkma yapılabileceği ön görülmekteydi.

2 nolu parsel taşınmaz üzerine yapılan mülkiyeti S.S. Söğüt Konut Yapı Kooperatifine ait 8 katlı binanın (64 ünite) 1994 yılında 2/3 no ile yapı ruhsatı alınmıştır.

Fakat 1 nolu parsel taşınmazda Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.11.2009 tarihli ve 537 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak "H max. : 8 Kat korunarak max. TAKS:0.20, E:1.59 olmuştur.

Yine aynı bölgede 18 x 40, 22 x 22.50 ve 22 x 45 ölçülerinde 8 katlı konut, 20 x 40 ölçülerinde 4 katlı ticaret kitle lekeleri bulunmaktadır.

Ayrıca, imar planlarında ada bazında veya parsel bazında bina yükseklikleri 2K, 3K, 4K,…….8K olarak veya 6.50, 9.50, 12.50, ……24.50 vb. olarak verilmektedir.

Karakoç (2011)' e göre, imar mevzuatının uygulama aşamasında yapılaşmayı genel anlamda; hacimsel etkileyen kararlar imar planlarından, biçimsel (şekilsel) etkileyen kararlar ise, imar plan notları ve yönetmeliklerinden kaynaklanmaktadır.

4.1.5. 775 sayılı gecekondu kanunu kapsamındaki sınırlama

Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından Selçuklu İlçesi Aşağı Pınarbaşı Mahallesini 775 sayılı Kanun kapsamında Gecekondu Önleme Bölgelerinden "4 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi", Bin Konutlar, Şeyh Şamil, Malazgirt, Cumhuriyet, Dumlupınar ve Sakarya (kısmen) Mahalleleri, 22 L 23, 22 M 14, 23 L 23, 23 M 14, 24

L 23, 24 M 123, 25 L 3, 25 M 3 (L) 4 paftalar 30.04.1975 tarihinde; "3 Nolu Gece Kondu Önleme Bölgesi", Selçuk Üniversitesi Alâeddin Yerleşkesi karşısındaki Aşağı Pınarbaşı ve Bosna Hersek Mahalleleri, 30 M 23, 31 M 23, 32 M 3, 30 N 1234, 31 N 1234 ve 32 N 4 paftalar 28.02.1986 tarihli ve 60 sayılı Belediye Meclis kararı ile ilan edilmiştir.

Söz konusu bu bölgelerde imar, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri, uygulama ve denetimi işlemlerinde başta 775 sayılı Gecekondu Kanunu olmak üzere; uygulama imar planı, Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği ve Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmelik hükümlerine yapılmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu 20.07.1966 tarihinde kabul edilmiş, 30.07.1966 Tarih ve 12362 Sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. *"*Kapsam ve tarif başlıklı" Madde 1 – "*Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır."* İle,

Madde 2 – *"Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir."* Hükümleri yer almaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği - İmar ve İskân Bakanlığından 17.10.1966 tarihli ve 12428 sayılı RG' de yayımını takip eden günden itibaren yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmeliğin 65' inci maddesinin 1' inci fıkrasında "*Bu Yönetmelik hükümleri gereğince yapılacak konutların inşaat alanı 100,000 m²' yi geçemez."*,

2 nci fıkrasında "*Bu inşaat alanına bir ailenin oturmasına mahsus müstakil bir ev veya bir apartman dairesinin içinde kalan bütün odalar, holler, antre, mutfak, banyo, helâ, lavabo, kiler, depo, baca ve iç geçitler ile bunları bölen veya çevreleyen iç ve dış duvarların kat plânlarındaki alanlarının tamamı, balkonlarla müşterek duvarların alanlarının ise yarısı dahildir. Bu Yönetmelikteki asgari ölçüler içinde kalmak kaydıyla umumi merdiven ve konutla ilişkin sair müştemilât bu inşaat alanına dâhil değildir."* Hükümleri ön görülmektedir.

Yine Selçuklu İlçesi Aşağı Pınarbaşı Mahallesindeki 775 sayılı Gece kondu Kanunu kapsamındaki "3 Nolu Gece kondu Bölgesinde" 31 N - IV pafta, 17950 Ada ve 5 numaralı imar parsellerinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında

22 m x 23 m blok ölçüleri verilmiş, "10 K" ve "39" ibaresi yazılı kitle lekeleri bulunmaktadır.

"Plan notlarında kapalı çıkma yapılamaz." Hükmü yer almaktadır. Toplam 39 ünite + zemin 1 adet kapıcı dairesi bulunmaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik – Bayındırlık ve İskân Bakanlığından 05.03.2006 tarih ve 26099 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Madde 1 – (1) 17.10.1966 tarihli ve 12428 sayılı RG' de yayımlanan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 65' inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 65 - (1) Bu Yönetmelik hükümleri gereğince yapılacak konutların inşaat alanı 125,000 metrekareyi geçmez. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı veya belediyelerce onanan imar plânlarında 125,000 metrekareyi geçmemek koşuluyla farklı konut inşaat alanları belirlenebilir.

(2) Birinci fıkrada belirlenen inşaat alanına, bir ailenin oturmasına mahsus müstakil bir evin veya bir apartman dairesinin içinde kalan bütün odalar, holler, antre, mutfak, banyo, hela, lavabo, kiler, depo, baca ve iç geçitler ile bunları bölen veya çevreleyen iç ve dış duvarların kat plânlarındaki alanlarının tamamı, müşterek duvarların alanlarının ise yarısı dâhildir. Bu Yönetmelikteki asgarî ölçüler içinde kalmak kaydıyla balkon, umumî merdiven ve konutla ilişkili sair müştemilât bu inşaat alanına dâhil değildir." Hükmü ön görülmektedir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin Değiştirilmesine Dair Yönetmelik – Toplu Konut İdaresi Başkanlığından 12.11.2008 tarih ve 27052 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Madde 8 – Aynı Yönetmeliğin 65' inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"*Bu Yönetmelik hükümleri gereğince yapılacak konutların inşaat alanı 150 metrekareyi geçemez."* öngörülmektedir.

Bu Yönetmelik kapsamındaki bağımsız bölüm alanı, 17.10.1966 tarihli ve 12428 sayılı RG' deki yayım tarihinden itibaren 04.03.2006 tarihine kadar 100,000 m² iken, Yönetmelik değişikliği ile 05.03.2006 tarihli ve 26099 sayılı RG' deki yayım tarihinden itibaren 125,000 m²' ye, yine Yönetmelik değişikliği ile de 12.11.2008 tarihli ve 27052 sayılı RG' deki yayım tarihinden itibaren de 150,000 m²' ye çıkartılmış; halende yürürlüğü günümüze kadar devam etmektedir.

4.1.6. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespit ve tescili hakkında yönetmeliğe ilişkin sınırlama

Belediyeler tarafından tarihi ve kültürel alanların korunmasına ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planları bulunduğu ildeki veya en yakın İl' e bağlı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulları tarafından tescil edilmektedir. Koruma amaçlı imar planında ve plan notlarına göre, sit alanı ilan edilen bölgelerde yapılacak mimari projelerde bir takım sınırlamalar getirmektedir.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik - Kültür ve Turizm Bakanlığından 10.08.1984 tarih ve 18485 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Amaç: madde 1 – "*Bu Yönetmeliğin amacı korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespiti ve tescili İle ilgili usulleri, esasları ve kıstasları belirlemektir."* Öngörülmektedir.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit-Tescili ve Sit Alanı İlânı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması ile İlgili Yönetmelik - Kültür ve Turizm Bakanlığından 10.12.1987 tarih ve 19960 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit -Tescili ve Sil Alanı İlânı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması ile İlgili Yönetmeliğin Adının ve Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bir Madde Eklenmesi Hakkındaki Yönetmelik - Kültür Bakanlığından 19.08.1989 tarihli ve 20257 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Madde 1 - 10 Aralık 1987 tarihli ve 19660 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit-Tescili ve Sit Alanı İlânı Sırasındaki Müktesep Hakların Korunması ile İlgili Yönetmelik" adı "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelik" olarak değiştirilmiştir. Ek Madde 1 - Yönetmelikte geçen "Kültür ve Turizm Bakanlığı" iradesi "Kültür Bakanlığı", "Kültür ve Turizm Bakanı" ifadesi "Kültür Bakanı" ve "Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü" ifadesi "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Başkanlığı" olarak değiştirilmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik - Kültür ve Turizm Bakanlığından 26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği Bakanlar Kurulunun 17.11.2005 tarihli ve 2005/9668 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 14.12.2005 tarihli ve 26023 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Konya Kültür Varlıkları Koruma Kurulunda alınan kararlar doğrultusunda Meram İlçesi uygulama imar plan notlarında doğal sit alanına isabet eden binaların yüksekliklerinin 6.50 m' yi geçemeyeceği, % 33 eğimli kırma çatı yapılacağı, çatı örtüsünün kiremitle kaplı olacağı, çatı arasına bağımsız bölüm yapılamayacağı, ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin yapılabileceği vb. hükümler bulunmaktadır.

Ayrıca, Konya İli, Karatay İlçesi Şems-i Tebrizi Mahallesinde 3 ncü Derece Arkeolojik Sit Alanı Özel Proje Alanı 8 ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı Ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliği 15.01.2016 tarihli ve 108 sayılı karar ile Büyükşehir Belediyesi Meclisinde kabul edilmiştir. Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.04.2016 tarihli ve 3598 sayılı kararı ile de uygun görülmüştür.

Tescilli olmayan yapılarda parsellerde yapılaşma hükümlerinin 6) Planda belirtilen kat adetleri;*"2 kat: 7.50 ,. 3 kat: 10.50 m, 4 kat: 13.50 m, 5 kat: 16.50 m, 6 kat: 19.50 m' yi aşamaz."* öngörülmektedir.

Yeni yapılanma hükümlerinde ise; "a) *Plan ve uygulama koşullarında yoğunluk kararı belirtilmeyen tüm yapı adalarında max. TAKS: 0.50 olarak kabul edilecektir.",* d) *Koruma Amaçlı İmar Planı ile imar hakkı kısıtlanan parsellerde; üst ölçek planlarda rezerv alanı olarak gösterilen alanlarda ve Selçuklu ilçesi, Selahaddin Eyyubi mahallesinde 13.11.2015 tarihli ve 1348 sayılı meclis kararı ile sınırları tespit edilmiş Kontrollü Akıllı Gelişme Alanında; ilgili meclis kararı kapsamında İmar Komisyonu ve İmar Değer Artış Komisyonunca uygun görülecek şartlarda hak aktarımı yapılabilecektir."* Hükümleri yer almaktadır.

4.1.7. Binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğe ilişkin sınırlama

Binaların yangından korunması hakkında yönetmelikte belirtilen hükümlerde beraberinde mimari tasarıma ilişkin çeşitli sınırlamalar getirmiştir. Yönetmeliğe ilişkin hükümler, özellikle binaların silikonlu veya kaset sistemli şeffaf + hafif metal kompozit

(alüminyum) kaplı (giydirme) cephelerinde, umumi merdivenlerinde, yangın kaçış merdivenlerinde, yangın güvenlik hollerinde, yangın kaçış koridorlarında, asansörlerinde ve asansör hollerinde, pencere parapetlerinde, Fransız balkon tipi 20,000 cm' lik motif açık çıkmalarında sınırlamalar getirmiştir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik – Bakanlar Kurulu Kararı 27.11.2007 gün ve 2007/12937 sayılı kararı 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmişlerdir. Bu Yönetmeliğin amacı; "*kamu kurum ve kuruluşları, özel kuruluşlar ve gerçek kişilerce kullanılan her türlü yapı, bina, tesis ve işletmenin, tasarımı, yapımı, işletimi, bakımı ve kullanımı safhalarında çıkabilecek yangınların en aza indirilmesini ve herhangi bir şekilde çıkabilecek yangının can ve mal kaybını en aza indirerek söndürülmesini sağlamak üzere, yangın öncesinde ve sırasında alınacak tedbirlerin, organizasyonun, eğitimin ve denetimin usul ve esaslarını belirlemektir."* Öngörülmektedir.

12.06.2002 tarihli ve 2002/4390 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır (mad. 169/1).

Belediyeler, kapsama dâhil kurum ve kuruluşlar, yürürlük tarihten itibaren bu Yönetmeliği uygulamak zorunda olup bu Yönetmeliğe aykırı veya öngörülen tedbirleri daha ağırlaştıran ve uygulanamaz hale getiren düzenlemede bulunamazlar (mad. 169/2) (Değişik: 10.08.2009-2009/15316 K.).

Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce yürürlükteki imar, yapı, deprem ve afet ile ilgili yönetmeliklerin, bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri uygulanmaz (mad. 169/3).

Geçici madde 2- (1) "*Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce yürürlüğe konulmuş bulunan imar, yapı, deprem ve afet ile ilgili yönetmeliklerin bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri, ilgili idarelerce Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içinde bu Yönetmeliğe uygun hâle getirilir."* öngörülmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik - Bakanlar Kurulu Kararı 10.08.2009 gün ve 2009/15316 sayılı kararı 09.12.2009 tarihli ve 27344 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan 4' üncü maddesinin 1' inci fıkrasında "*Bu Yönetmeliğin uygulanmasında*";

h) *Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafeyi veya imar planında ve bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,*
ccc) (Değişik: 10.08.2009-2009/15316 K.) *"Yüksek bina: Bina yüksekliği 21.50 m'den, yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla olan binaları, ifade eder."* öngörülmektedir.

KBBİY' nin "Yüksek Yapılar" başlıklı 1 nci fıkrasında "Tanımlar": *"Yüksek yapı: Genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, siluet, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür. Bina yüksekliği en az (42.50)m. olan veya bodrum kat hariç (13) katı geçen yapılar, yüksek yapılar olarak kabul edilir."* denilmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin "Görev, yetki ve sorumluluk" kenar başlığını taşıyan 6' ncı maddenin 1' nci fıkrası "*Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasından; a) Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler, b) Yatırımcı kuruluşlar, c) Yapı sahipleri, ç) İşveren veya temsilcileri, d) Tasarım ve uygulamada görevli mimar ve mühendisler ile uygulayıcı yükleniciler ve imalatçılar, e) Yapı yapılmasında ve kullanımında görev alan müşavir, danışman, proje kontrol, yapı denetimi ve işletme yetkilileri, görevli, yetkili ve sorumludur."* öngörülmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin uygulanmasında, yapı ruhsatı düzenleyen belediye, idare, yatırımcı kuruluş, yapı sahibi, işveren, mimar, mühendisler ile yapı müteahhidi, imalatı yapanlar, proje kontrol ve yapı denetim kuruluşu yetkililerinin yetkili, sorumlu ve görevli olduğu öngörülmektedir.

Aynı Yönetmeliğin "Binaların yerleşimi" kenar başlığını taşıyan 21 nci maddesinin; (3) "*Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu 75,000 m'den fazla olamaz. Uzunluğu 75 m'den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenliğe ve erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler yapılır ve alınması gereken tedbirler plan müellifi tarafından plan notunda belirtilir."* Hükmü ön görülmektedir.

Buna göre; bitişik nizam yapılaşmada imar adasının uzunluğunun 75,000 m' yi geçemeyeceği öngörülmektedir.

Aynı Yönetmeliğin "Yangın kompartımanları" kenar başlıklı 24' üncü maddesi (4) (Değişik: 16.03.2015-2015/7401 K.) "*Bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan konut harici binalarda ve bina yüksekliği 30.50 m'den fazla olan konut binalarında belirtilen yüksekliklerden daha yukarıda olan katlarında en çok üç kat bir yangın kompartımanı olarak düzenlenir."* şeklinde değiştirilerek 09.07.2015 tarihli ve 29411 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

(5) (Değişik: 10.08.2009-2009/15316 K.) "*Atriumlu bölümlere, sadece düşük ve orta tehlikeli sınıfları içeren kullanımlara sahip binalarda müsaade edilir. Atrium alanının hiçbir noktada 90,000 m²'den küçük olmaması esastır. Alanı 90,000 m²'den küçük olan atrium boşluklarının çevresi her katta en az 45,000 cm yüksekliğinde duman perdesi ile çevrelenir ve yağmurlama sistemi ile korunan binalarda duman perdesinden 15,000 ila 30,000 cm uzaklıkta, aralarındaki mesafe en çok 2,000 m olacak şekilde yağmurlama başlığı yerleştirilir. Atriumlarda doğal veya mekanik olarak duman kontrolü yapılır."* Hükümleri yer almaktadır.

24' üncü maddenin bu fıkrasında 90,000 m²' den küçük atrium yapılamayacağı; yapılması halinde 45,000 cm yüksekliğinde duman perdesi yapılması gerektiği ön görülmektedir.

Yine aynı Yönetmeliğin "Cepheler" kenar başlığını taşıyan 27' nci maddesi (1) (Değişik:16.03.2015-2015/7401 K.) "*Dış cephelerin, bina yüksekliği 28.50 m'den fazla olan binalarda zor yanıcı malzemeden ve diğer binalarda ise en az zor alevlenici malzemeden olması gerekir. Alevlerin bir kattan diğer bir kata geçmesini engellemek için iki katın pencere gibi korumasız boşlukları arasında, düşeyde en az 100,000 cm yüksekliğinde yangına dayanıklı cephe elamanıyla dolu yüzey oluşturulur veya cephe iç kısmına en çok 2,000 m aralıklarla cepheye en fazla 1.50 m mesafede yağmurlama başlıkları yerleştirilerek cephe otomatik yağmurlama sistemi ile korunur."* şeklinde değiştirilerek 09.07.2015 tarihli ve 29411 sayılı RG' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Burada tamamen hafif metal kompozit malzeme + cam giydirme cephe kaplamalarında alevlerin komşu katlara atlamasını engellemek için 100,000 cm yüksekliğinde yangına dayanıklı dolu malzeme ile kaplanacağı anlamına gelmektedir (Şekil 4.13.).

KBBİY' in "İstisnalar" kenar başlığını taşıyan 7' nci maddesinde *"(1) Bu Yönetmeliğin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine aykırı maddeleri uygulanmaz*." öngörülmektedir.

Buna göre, 2863 ve 775 sayılı Kanunlar ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki, Binalarda Isı Yalıtım ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliklerin hükümlerine aykırı maddeler düzenlenemeyeceği öngörülmektedir.



Şekil 4.13. Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin mad.27/1' e aykırı binanın görünümü - Yeni İstanbul Caddesi Selçuklu/Konya

4.1.8. Konya büyükşehir belediyesinin otopark düzenlemesi ile ilgili plan kararlarında sınırlama

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.11.2014 tarihli ve 830 sayılı kararı ile 16.01.2015 tarihli ve 25 sayılı kararları doğrultusunda otoparklara ilişkin düzenleme getirilmiş olup, 6 (altı) ay ertelenerek 01.07.2015 tarihinden ibaren yürürlüğe girmiştir.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişiklikleri ile ilgili 26' ncı maddesi kapsamında kararlar alınmıştır.

Konut alanlarında ayrık yapı nizamında 12,000 daireyi aşan binalarda, otopark ihtiyacının tamamının bodrum katta karşılanması zorunludur (mad. B/1-a); Konut alanlarında zemin katta ticaret yapılması durumunda; ticarete ait otopark ihtiyacı parsel zemininde karşılanması ve ön bahçe mesafesi en az 8,000 m bırakılması zorunludur (mad. B/1-b); Bitişik, birden çok parsele oturan blok yapı veya ön bahçesiz yapı nizamında binaya ait otopark yönetmeliğince belirlenen otopark ihtiyacının en az % 20' si kendi parselinde karşılanır (mad. B/1-c).

Ticaret alanlarında Emsale esas inşaat alanının 800,000 m²' yi geçen büro, iş merkezi, çarşı vb. binalarda (mad. B/2); a), b) ve c) yukarıdaki konutlara ilişkin hükümler ile aynıdır.

Düğün salonlarında toplam brüt alana esas her 7,000 m²' ye bir otopark yeri ayrılır (mad. B/3); sağlık tesislerinde otopark ihtiyacının en az % 20' si kendi parselinde karşılanır (mad. B/4); otellerde her iki yatak odasına 1 (bir) otopark, PATİY' ne göre emsale esas alanın her 30,000 m²' si için 1 (bir) otopark yeri ayrılması zorunludur. Yine otopark ihtiyacının en az % 20' si kendi bahçesinde veya plan kararı almak şartı ile mülkiyeti kendisine ait olan komşu parselde karşılanır (mad. B/5); Ekmek fırınlarında otopark ihtiyacının tamamı kendi parselinde karşılanır. Ön bahçe mesafesi 8,000 m bırakılır (mad. B/6); Sağlık tesisi, düğün salonu, ekmek fırını, 2000,000 m²' yi aşan alışveriş merkezi ve iş merkezi, akaryakıt ve LPG istasyonu ve konut ile ticaretin birlikte yer aldığı ticarete ait bodrum kat hariç bağımsız bölüm alanı 150,000 m²' yi geçen binalar için UKOME' den görüş alınır (mad. B/7); Tüm binalarda otopark mimari projesinde gösterilir. Bina girişi ve engellilerin giriş çıkışını engellemeyecek şekilde otopark düzenlemesi yapılır (mad. B/8); ayrıca mevcut binalarda da B maddesindeki esaslara uyulur (mad. C/2).

Meskûn mahallerdeki ön bahçesiz ve bitişik nizam zemin katı ticaret üst katları konut olan mevcut binaların otoparktan dolayı tadilatı zorlaşmaktadır. Otopark ihtiyacından dolayı mimari tasarıma sınırlama getirildiği anlaşılmaktadır.

4.1.9. Konya büyükşehir belediyesi mimari estetik komisyonu kararlarında sınırlama

Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu, yasal dayanağını aşağıda belirtilmiş olan yasa ve yönetmeliklerden almaktadır.

10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu mad. 7/g " *(Değişik: 12.11.2012-6360/7 md.) Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki mahalleleri ilçe merkezine bağlayan yollar, meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımı ile bu yolların temizliği ve karla mücadele çalışmalarını yürütmek;……..*" hükmü yer almaktadır.

03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu mad. 15/b "*Kanunların belediyeye verdiği yetki çerçevesinde yönetmelik çıkarmak, belediye yasakları koymak*

ve uygulamak, kanunlarda belirtilen cezaları vermek", 15/n *"Reklam panoları ve tanıtıcı tabelalar konusunda standartlar getirmek."* hükmü yer almaktadır.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK mad. 8/j "*(Ek:12.07.2013-6495/73 mad.) İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde;* ……..hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun mad. 21/4 "*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."* Hükmü yer almaktadır.

PATİY madde 9 - "*(Değişik fıkra: RG-02.09.1999-23804) (Değişik ibare: RG-01.06.2013-28664) İlgili idareler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, ……",*

PATİY madde 10 – (*Değişik: RG-08.09.2013-28759) İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir……."* Öngörülmektedir.

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.01.2016 tarihli ve 14 sayılı kararı ile Konya il sınırları içerisinde uygulanmakta olan "Konya Büyükşehir Belediyesi Şehir Estetiği, Reklam, Tanıtım ve Tabela Yönetmeliği" nin isminin "Şehir Estetiği Yönetmeliği" olması ve içeriğinin yeniden düzenlenmesi hakkında karar alınmıştır.

Bu Yönetmeliğin amacı madde 1- "(1) *Bu yönetmelik, Konya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde reklam, tabela, gölgelik (tente) , saçak, boş alan, yapı ve arsa kullanımının, iletişim ve haberleşme araçlarının yol açtığı görsel kirliliği ortadan kaldırmayı, reklam asma ve ticari tabela kullanımını düzenlemeyi, şehir estetiğine katkıda bulunmayı, düzenli bir kentsel çevrenin oluşturulmasını, görüntü kirliliğinin önlenmesini ve bu işleri yapan gerçek ve tüzel kişilerle kamu kurum ve kuruluşlarının uymak zorunda bulundukları esasları belirlemeyi amaçlar.",*

Kapsam madde 2 – "*Bu Yönetmelik, Konya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki alanları kapsar.",*

Yasal dayanağı madde 3 - *(1) Bu yönetmelik, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 nci maddesinin (g) bendi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesinin (b) ve (n) bendi, 3194 sayılı İK' nın 8 inci maddesinin (j) bendi ve 21 inci maddesi ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 9 uncu ve 10 uncu maddeleri hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır."* Hükümleri yer almaktadır.

Mimari Estetik Komisyonunun görev tanımı aynı Yönetmeliğin "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan madde 6/a' da yapılmıştır. "*(1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;*

a) Mimari Estetik Komisyon: 3194 sayılı İK' nın 8 inci maddesinin (j) bendi ile PATİY' in ilgili hükümlerine dayanılarak bu Yönetmeliğin 19' uncu maddesinde oluşum, görev ve yetkileri belirtilen, yönetmelikte açıklanan konularda ve şehrin estetiğine yönelik uygulamalarda karar veren komisyonu,

b) Sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları:

c) Kentsel tasarım rehberi:

ç) Kent mobilyası:

d) Prestijli cadde ve alanlar: Şehir merkezinde yer alan Tarihi Kentsel Sit Alanı, Meram Yeni Yol Caddesi, Ferit Paşa Caddesi, Atatürk Bulvarı, Nalçacı Caddesi, ……Vatan Caddesi ve Mimari Estetik Komisyonu Kararı ile belirlenecek cadde ve alanları, İfade eder." denilmektedir.

"Yürürlükten kaldırılan hükümler" hükümler kenar başlığını taşıyan madde 24- *(1) 09.08.2004 tarihli ve 60 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Konya Büyükşehir Belediyesi Şehir Estetiği, Reklam Tanıtım ve Tabela Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.*

"Yürürlük" kenar başlığını madde 25- *"(1) Bu yönetmelik Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilmesini müteakip yayımı tarihinde yürürlüğe girer.",*

"Yürütme" kenar *başlıklı* madde *26-(1) Bu yönetmelik hükümlerini Konya Büyükşehir Belediye Başkanı ve İlçe Belediye Başkanları yürütür. ."* Hükümleri yer almaktadır.

Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu ile merkez İlçeler Karatay, Selçuklu ve Meram Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonları kurularak edimlerini ifa etmeye başlamışlardır.

Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonunun görevleri:

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararlarında yer almıştır.

Bina derinliğinin 40,000 metreden daha fazla talep edilmesi halinde, H/2 arka bahçe mesafesini sağlamak şartı ile;

(60,000) m' den daha fazla olan taleplerde (Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.10.2014 tarihli ve 637 sayılı kararı)

Konya il bütünündeki yapılaşmalarda (Konya Büyükşehir Belediyesinin Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararı);

Konut, ticaret ve sanayi yapıları dışındaki diğer kullanım alanlarında (65,000) m' yi geçen taleplerde (Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararı)

Konut kullanımlı yapıların bina derinliğinin 60,000 m' yi, konut, ticaret ve sanayi yapıları dışında 65,000 m' yi geçmesi halinde Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonunun yetkili olduğu anlaşılmaktadır.

4.1.10. Konya merkez ilçe belediyesi mimari estetik komisyonu kararlarında sınırlama

Merkez İlçe Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonu kararları Konya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararlarında yer almıştır.

Bina derinliğinin 40,000 m' den daha fazla talep edilmesi halinde, H/2 arka bahçe mesafesini sağlamak şartı ile (60,000) m' ye kadar olan taleplerde (Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.10.2014 tarihli ve 637 sayılı kararı);

Konya il bütünündeki yapılaşmalarda (Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararı) 40,000 m' den daha fazla, 65,000 metreyi geçmeyen cephe ve derinliği olan konut alanlarında ve ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılması durumunda;

Sanayi yapıları hariç diğer kullanım alanlarında, imar planı ve yönetmelik hükümleri ile belirlenen bahçe mesafeleri ve H/2 arka bahçe mesafesinin sağlanması şartı ile blok boyu ve derinliği (40,000) m' yi geçen yapılarda;

İlçe Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

Buna ilişkin karar, 01.01.2017 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır.

4.1.11. Mimari tasarıma ilişkin diğer sınırlamalar

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.05.2014 tarihli ve 205 nolu kararında "*Tek katlı ve en fazla iki bağımsız bölümlü projeler hariç, konut alanlarında imar planında belirtmedikçe brüt alan 75,000 m²' den küçük konut projelendirilemez."* Hükme bağlanmış olup, merkez İlçe (Karatay, Selçuklu ve Meram) Belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ilişkin plan notlarında yer almıştır.

Ayrıca Meram İlçe Belediyesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının;

Madde 8 *"İlçe sınırları içerisinde, doğal sit alanı dışındaki konut alanlarında kalan ve tüm caddelere veya 14,000 m ve üzeri genişlikteki ulaşım güzergâhlarına cephe olan parsellerde halkın günlük ihtiyacını karşılamaya dönük olarak, zemin kat ticaret yapılabilir.",*

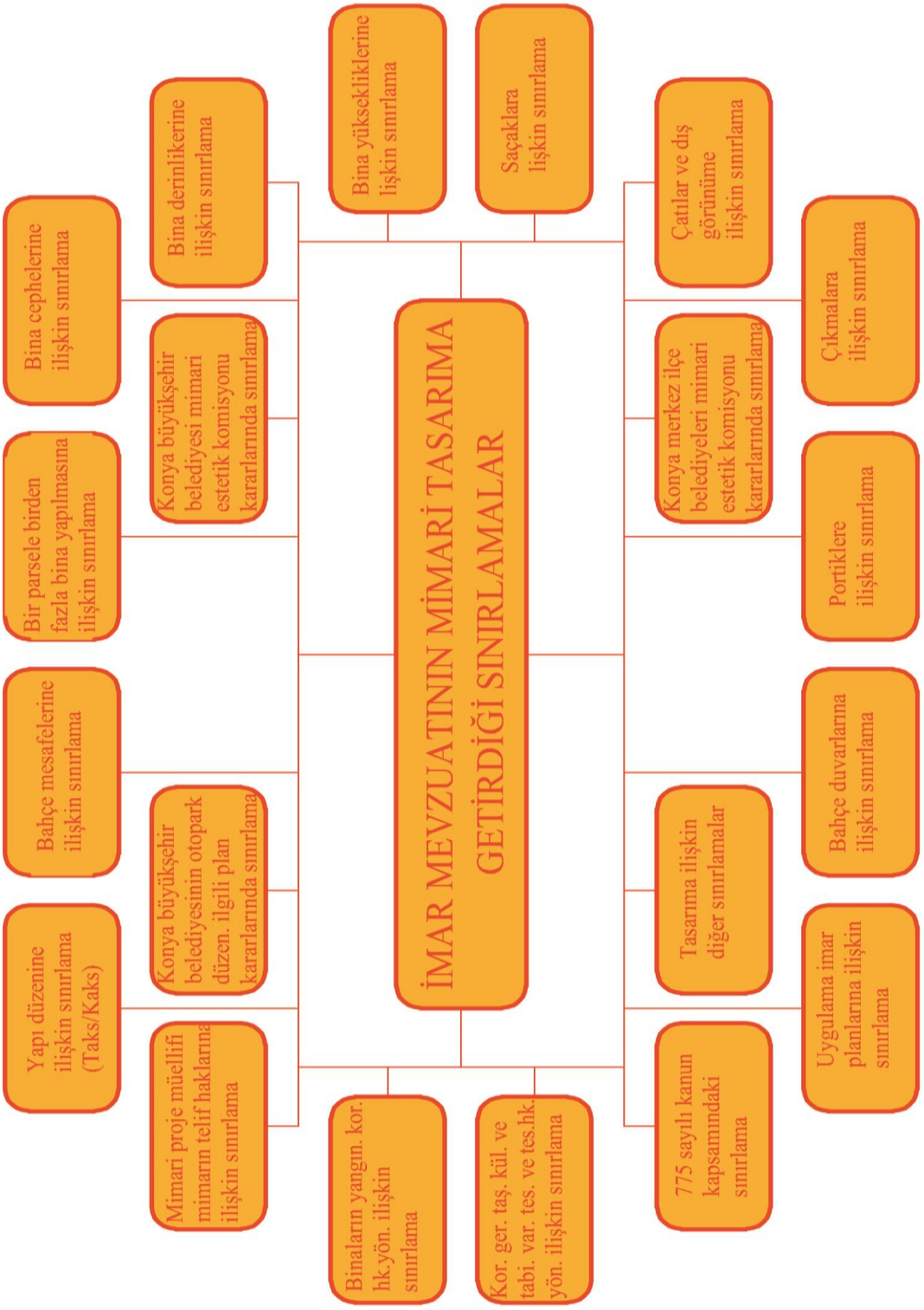
Madde 9 *"Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75,000 m²' den az olamaz. (BMK. 16.10.2015/1234)"* hükümleri yer almaktadır.

Ancak, buna ilişkin düzenleme PATİY hükümlerinde bulunmamaktadır.

Ayrıca, mimari tasarıma diğer sınırlamalardan imar yönetmeliklerinde yer alan merdivenler, 29.06.2016 tarihli ve 29757 sayılı RG' de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (2014/33/AB) ve TSE standartları hükümleri, 25.8.1988 tarihli ve 19910 sayılı RG' de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 01.07.1993 tarihli ve 21624 sayılı RG' de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 05.12.2008 tarihli ve 27075 sayılı RG' de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 06.03.2007 tarihli ve 26454 sayılı RG' de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binalarda zorunlu olarak bulunması gereken birimlerin asgari ölçüleri de mimari tasarıma sınırlama getirmiştir.

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik özellikle nitelikli binalarda (konferans salonu, çok amaçlı salonlar vb. gibi) ile alışveriş merkezleri, otel ve iş merkezlerindeki atrium, galeri boşluğu vb. ile konutlardaki kapalı ve açık çıkmalarda yatay ve düşey taşıyıcı elemanlarda kesit büyümesi ile yığma yapılara ilişkin hükümleri mimari tasarıma sınırlama getirerek mimarın tasarım özgürlüğünü kısıtlamaktadır.

Mimari tasarıma ilişkin sınırlamalar şematik olarak Şekil 4.14.' de gösterilmiştir.



Şekil 4.14. İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamaların şematik gösterimi

4.2. Uygulama Sorunlarının Konya Örneğinde İrdelenmesi

Konya'daki serbest çalışan ve proje yapan mimarlar, mühendisler ile yapı denetim kuruluşlarına göre, imar mevzuatının uygulanmasındaki en önemli sorunların başında, merkez Karatay, Selçuklu ve Meram İlçe Belediyeleri imar müdürlüğü yetkilileri ve mimari proje kontrol eden mimarlar tarafından farklı yorumlanması ve farklı uygulanması ile özellikle İlçe Belediyelerinde imar mevzuatında herhangi bir hüküm olmadığı halde "biz böyle istiyoruz" diye keyfi uygulama ve özellikle de "evrak" bürokrasinin artması gelmektedir.

Yürürlükteki imar yönetmeliğinde özellikle imar ve yapılaşma yoğunluğundaki Taks/Kaks veya Emsal hesabında düşülmesi gereken boşlukların alanı hesaplanırken boşluğun net iç ölçüleri mi yoksa boşluğu (asansör, merdiven evi, ışıklık, havalandırma, baca vb. gibi) çevreleyen duvar veya taşıyıcı elemanın orta akslarının ölçüleri mi dikkate alınacağı hususunda herhangi bir açık ve net anlaşılır bir hüküm bulunmamaktadır. Bundan dolayı ilçe belediyeleri imar müdürlüğündeki mimari proje kontrolü görevi yapan mimarlar arasında farklı yorum ve uygulama olabildiği gibi, ilçe belediyeleri arasında da farklı yorum ve farklı uygulamalar ile istenilen evraklarda farklı prosedüre rastlanılmaktadır.

Selçuklu İlçesi "8 Mahalle" adı verilen düzenleme sahasına dâhil olan Şeker Murat Mahallesi 19 K III pafta, 28813 ada 4 nolu parsel (Şekil 4.15.), Demir Yolu Caddesi İsmail Beliğ Sokak Gökkuşağı Sitesinin (Şekil 4.16.) "bina cephe uzunluğu 93.80 m" dir. PATİY' in 27' nci maddesinde ayrık yapı nizamına tabi yerlerdeki bina cephelerine 40,000 m sınırı, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa 40,000 m' den fazla cephe uzunluğunun yapılabilmesi kararında Belediyenin Mimari Estetik Komisyonunun yetkili olduğu öngörülmektedir.

KBBİY' nin 30/1 maddesinde bina cephe uzunluğuna serbestlik hükmü var iken, Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 01.01.2017 tarihinde yürürlüğe giren 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararında: Konya il bütünündeki yapılaşmalarda; 40,000 m' den daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine İlçe Belediyeleri mimari estetik komisyonlarının yetkili olduğu; en fazla bina cephe uzunluğu ve derinliğinin konut alanlarında ve ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılması durumunda 65,000 m' yi geçmemesi gerektiği; 65,000 m' yi geçmesi halinde plan değişikliği ile Belediye Meclisi tarafından onaylanması gerektiği öngörülmektedir.

01.01.2017' den sonra yapılacak yapılara kısıtlama getirildiği anlaşılmaktadır.



Şekil.4.15. Selçuklu İlçesi Şeker Mah. 19 K III- 18 K II Pafta, 28813 Ada 4 Parsel "Gökkuşağı Siteleri"



Şekil 4.16. Selçuklu İlçesi Şeker Mah. Demir Yolu Cad. İsmail Beliğ Sokak Gökkuşağı Sitesi "bina boyu 93.80 m"

Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.11.2013 tarihli ve 726 kararı ile kent bütününde olmak üzere bina yüksekliğini H max. = 17 kat sınırı getirilmiştir.

Daha önceden Konya İli, Selçuklu İlçesi kent merkezinde "8 Mahalle" adı altındaki Şeker Murat, Hacı Kaymak, Özlem, Selçuk, Yeni Selçuk, Mimar Sinan, Molla Gürani ve Kılıç Arslan Mahallerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı ve plan notlarına göre; yapılaşma koşullarının ayrık nizam, bina cephesi boyunun ve bina yüksekliğinin (= H max.) serbest idi. Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin kararı ile H max. 17 kat ile sınırlandırılmıştır.

Buna göre, "8 Mahalle" de 15.11.2013 tarihinden önceki yapılarda en fazla yapı yüksekliği H max. serbest iken, söz konusu tarihten sonraki yapılarda H max. 17 kat ile sınırlandırılmıştır (Şekil 4.17)

Bu nedenle "8 Mahalle" de taban alanı katsayısı fazla (max. Taks = 0.25) kullanılarak yeşil alanda artma yerine azalma meydana gelmiştir.

Saçaklar, imar mevzuatına göre geçmiş yıllarda ön bahçesiz binalarda 50,000 cm olarak izin verilmiştir. Ancak, yürürlükteki imar mevzuatına göre günümüzde 120,000 cm olarak yapılabilmektedir.



Şekil 4.17. Selçuklu İlçesi "8 Mahalle" deki H=16 katlı blokların (H max. = 17 kat) genel görünümü

KBBİY' in 36' ıncı maddesinde öngörülen çatılar ve dış görünüm hükmünün ilçe belediyeleri imar müdürlüğünde mimari proje kontrolü görevi yapan mimarlar arasında aynı şekilde farklı yorum ve uygulama olduğu gibi başta merkez ilçe belediyeleri ile diğer ilçe belediyeleri arasında farklı yorum ve uygulama yapılması kent bütününde kentsel aykırılığa ve idare eliyle sağlıksız kentleşmeye neden olmaktadır.

KBBİY' de en çok değişen hükümlerin başında çatılar ve dış görünüm gelmektedir. 1980 yıllarda pek yaygın olmayan çatı kullanımı, gün geçtikçe ve insanların kapalı alan ihtiyacının artması neticesinde daha da artmaya başlamıştır. Ancak bir takım sorunları beraberinde getirmiştir. Çünkü çatılar ve dış görünüme ilişkin hüküm sürekli değişikliğe uğradığı için ileriki zamanlarda oluşabilecek mimari tadilat projelerinin hangi madde hükümlerine göre esas alınıp onay yapılacağı konusunda tereddüt yaşanacaktır.

Konya merkez İlçe Belediyeleri (Karatay, Selçuklu ve Meram) KBBİY haricinde meclislerinde almış olduğu ve Konya Büyükşehir Belediyesi meclisinde onaylatmış olduğu karar ile kent bütünündeki bazı bölgelere eğri sel yüzeyli (tonoz) çatı izni verirken (Şekil 4.18.), bazı bölgelerde izin verilmediği gözlemlenmektedir (Şekil 4.19).



Şekil 4.18. Meram İlçesi Yeni Meram Caddesi eğri sel yüzeyli (tonoz) çatının görünümü.



Şekil 4.19. Selçuklu Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu tarafından Yeni İstanbul Caddesi Sevenler Sokak'ta eğrisel çatıya (tonoz çatı) izin verilmeyen bir bina örneği "Gherdan Gold Hotel"

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK yürürlüğe girmeden yani, 1985 yılından önce yığma binaların yola bakan cephelerinde 75,000 - 100,000 cm kapalı çıkma yapıldığı görülmektedir (Şekil 4.20., Şekil 4.21. ve Şekil 4.22.). Hatta bodrum ve zemin katı betonarme karkas üst katları yığma yapım tekniği yapılması 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın 09.05.1985 tarihinde, 02.11.1985 tarihinde RG' de yayımlanan 3030 saylı kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK ile birlikte 09.05.1985 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte yasaklanmıştır. Ayrıca 18.04.1996 tarihli ve 96/8109 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü derece deprem bölgelerine göre Konya 5' inci bölgeden 4' üncü bölgeye alınmıştır. 01.01.1998 tarihinde yürürlüğe giren Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ile tamamen yığma veya karma (betonarme karkas ve yığma) yapım sistemi yapılmasına izin verilmemektedir.



Şekil 4.20. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Şehit Ömer Taşer ve Mehmetçik Sokaktaki solda yığma binanın kapalı çıkması (100,000 cm) görünümü



Şekil 4.21. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Hekim H. Mehmet Sokakta yığma bina kapalı çıkma (80 cm).



Şekil 4.22. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Akif Ağa Sokaktaki yığma ve betonarme binanın görünümü.

Yürürlükteki açık çıkmalara ilişkin yönetmelik hükmünde (PATİY mad. 36/B-4)) ile KBBİY mad. 37/3-a)" bitişik nizam binalarda komşu parsele 2,000' den fazla yaklaşılamaz." ile "Komşu parsele veya aynı blok içerisinde komşu bağımsız bölümün açık çıkma balkonuna bitişik yapılması halinde 1,000 m genişliğinde duvar örülmesi uygulaması halen yürürlükte olup, uygulanması devam etmektedir. Ancak yönetmelik hükmünde bitişik nizamda açık çıkmanın komşu parsele 2,000 m olması gerekirken 150,000 cm olduğu görülmektedir (Şekil 4.22.).

Belediyeler tarafından, geçmiş yıllarda yollara cepheden bitişik nizam (ön bahçesiz) binalarda süs çıkma niteliğindeki 20,000 cm motif açık veya kapalı çıkmaya izin verilirken (Şekil 4.23., Şekil 4.24., Şekil 4.25. ve Şekil 4.26.) yürürlükteki imar yönetmeliklerinde bu hüküm değişmediği halde "alan kazanılarak kapalı çıkma yapılamayacağı" düşüncesiyle sadece açık çıkma veya bu nitelikteki Fransız balkon yapımına izin verilmektedir (Şekil 4.27.).

Portikler, ticaretin kolay yapılabilmesi ve geçişin rahat sağlanabilmesi için yarı kamusal veya yarı özel alanlardır. Arkatlar ise, imar mevzuatına göre Selçuklu İlçesi iş merkezlerinde (Kemerli, Demirci ve Nüve İş Merkezleri) taban alanından sayılmaz

iken, hâlihazırda yürürlükte bulunan imar mevzuatına göre taban alanından sayılmaktadır. Ayrıca bu iş merkezlerinde çatı kullanımı % 100' dür (Şekil 4.28.).



Şekil 4.23. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Yokuşlu Sokak'taki solda 20,000 cm motif " kapalı" çıkmanın görünümü



Şekil 4.24. Nişantaş Mah. Bardakçukuru ve Mehmetçik Sokak'ta ortadaki binanın 20,000 cm "kapalı" motif çıkmanın genel görünümü



Şekil 4.25. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Dr. M. Hulusi Baybal Cad. Bera Otel motif çıkmalar



Şekil 4.26. Selçuklu İlçesi Beyazıt Mah. Abdül Ezel Paşa Cad. ortadaki bina



Şekil 4.27. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Mehmetçik Sokakta sağda Fransız balkonlu binanın görünümü



Şekil 4.28. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mahallesi İş merkezlerinde (Demirci) % 100 çatı kullanımı ve arkatlara ilişkin uygulama örneği

Bahçe duvarında ise, zemin katı ticaret olmayan yerlerde bahçe duvarı yapma zorunluluğu vardır. Ön, yan ve arka cephelerde ölçüleri farklıdır. Yolun kilitli beton parke yapılması nedeniyle bahçe duvarı yola göre düşük kotta kalmıştır (Şekil 4.29.).



Şekil 4.29. Selçuklu İlçesi Şeker Mah. Hacı İvaz Sokak Şeker Evleri bahçe duvarı genel görünümü

Konya Eğitim kurumlarına ilişkin binalar, imar mevzuatı hükümlerine tabi olmadığı halde, mimari tasarıma özgürlük konusunda tasarım zenginliğini ortaya koyamamıştır.

Şekil 4.30.' daki Mareşal Mustafa Kemal Orta Okulu, Şekil 4.31.' deki İhsaniye İlköğretim Okulu ve Şekil 4.32.' deki Barbaros İlköğretim Okulunda, Şekil 4.34' deki DSİ 4. Bölge Müdürlüğü binasında ve Şekil 4.35' deki PTT binasının resmi kurumlara ait olmasına rağmen yani fazla kısıtlılığı olmamasına rağmen mimari tasarımında özgür davranılmadığı, kreatif düşünceye sahip olmadıkları gözlemlenmektedir.

Ancak, Şekil 4.33.' deki Mimar Muzaffer Bey' e ait Konya Lisesi "Konya Erkek Lisesi veya Konya Gazi Lisesi) döneminin tüm özelliklerini günümüz mimarisine yansıtmaktadır. Büyük bir ustalıkla yapılan bu tarih eser Konya'mız ve Ülkemiz mimarisine kazandırılmış tarihi yapıtların başında gelmektedir. Hatta son yıllarda yapılan bazı binalarda da bu tarihi eserden esinlenerek yapıldığı görülmektedir.



Şekil 4.30. Selçuklu İlçesi Sultan Cem Cad. Mareşal Mustafa Kemal Ortaokulunun genel görünümü



Şekil 4.31. Selçuklu İlçesi Sultan Cem Caddesi İhsaniye İlköğretim Okulunun görünümü



Şekil 4.32. Selçuklu İlçesi Beyazıt Mah. 30 Ağustos Sokak Barbaros İlk Öğretim Okulunun görünümü



Şekil 4.33. Meram İlçesi Konya Lisesi "Mimar Muzaffer bey" Cumhuriyet Dönemi tarihi eser



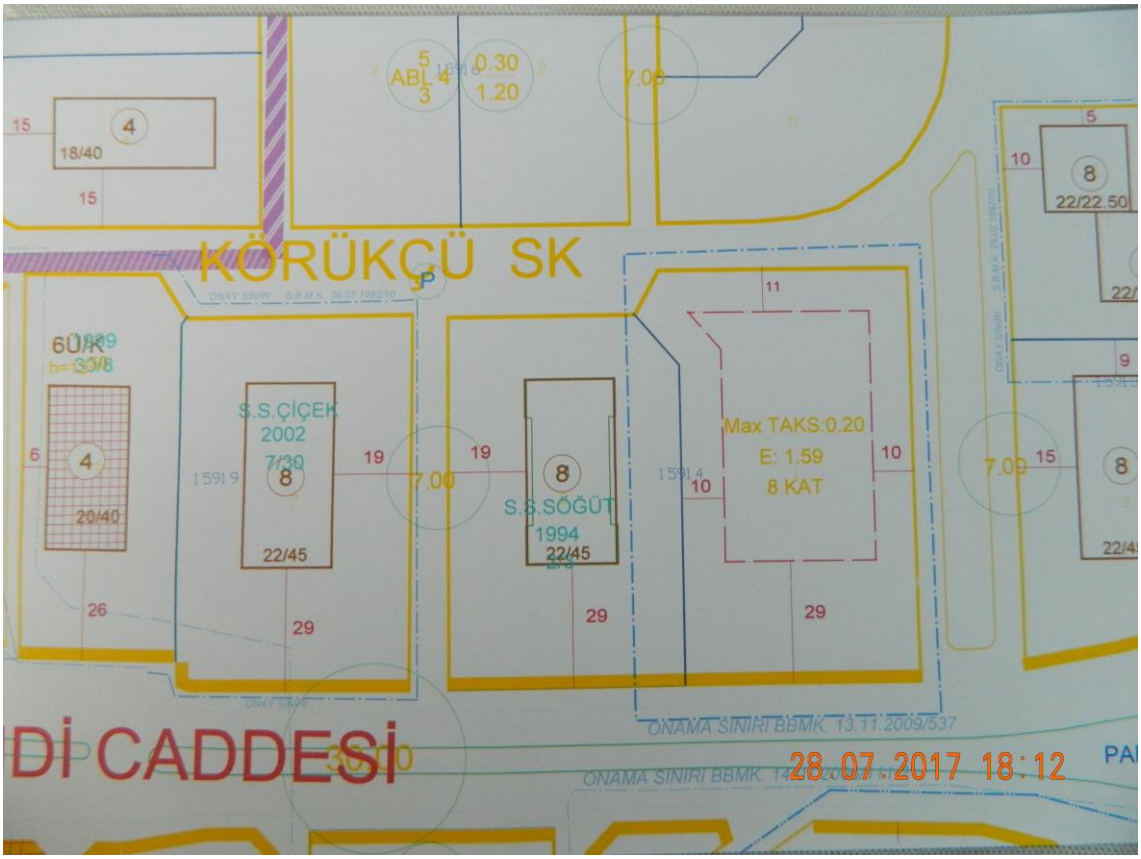
Şekil 4.34. Meram İlçesi İstasyon Cad. Konya DSİ 4. Bölge Müdürlüğü Binasının görünümü



Şekil 4.35. Selçuklu İlçesi Vatan Caddesi PTT binasının genel görünümü

1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılması gereken bina kat sayısı ve ölçülerini belirleyen kitle lekelerinin konturlarla belirlenmesi mimara mimari tasarımında sınırlama getirmiş olup, bir nevi özgür tasarımından uzaklaştırmıştır.

Örneğin Selçuklu İlçesi Eski Taşocakları Mevkii, Yazır Mahallesi 26 M - I pafta, 15914 Ada, 1 ve 2 parseli ile 15919 ada 7 nolu parsellerinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 22 x 45 blok ölçüleri konut "8 K", 15919 ada 6 nolu parsel ise 4 katlı 20 x 40 blok ölçüleri ticaret olarak "4 K" ibaresi yazılı kitle lekesi bulunmakta idi (Şekil 4.36.).



Şekil 4.36. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı örneği (16 M I pafta, 15914 ve 15919 ada)

15914 ada 2 nolu parsele komşu olan 1 nolu parsel taşınmazda Konya BBM 13.11.2009 tarihli ve 537 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak mimarın mimari tasarım özgürlüğüne zenginlik getirmiştir (Şekil 4.36.)

15919 ada 7 ve 6 nolu parseller Sel. Bld. Meclisinin 05.07.1992 tarihli ve 10 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak tek blok yine ayrık nizam olarak iki eşit bloğa bölünmüştür (Şekil 4.36.).

Elmalılı Hamdi Hoca Caddesine cepheli olan söz konusu Söğüt Sitesi hâlihazırda iskân edilmiş durumdadır (Şekil 4.37.).

Yürürlükteki bulunan PATİY ve KBBİY ilgili hükümlerine göre, imar planı sınırları içerisindeki bu alanlarda, 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamı dışındaki alanlarda verilmiş kitle lekelerinin dört etrafından 1.50 m kapalı hesabı yapılarak imar planındaki veya yasa ve yönetmelikle belirlenen yola veya parka bakan ön, yan ve arka bahçe mesafelerine tecavüz etmemek şartı ile 2,000 m kapalı veya açık çıkma yapılabilmektedir.



Şekil 4.37. Selçuklu İlçesi Yazır Mah. Elmalılı Hamdi Hoca Cad. Söğüt Sitesinin görünümü

Elmalılı Hamdi Hoca Caddesine cepheli olan Çiçek Konutları (8 katlı konut ve 4 katlı, zemin katı ticaret + 3 normal katı konut) olarak hâlihazırda iskân edilmiş durumdadır (Şekil 4.38. ve Şekil 4.39.).

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 22 x 45 blok ölçülerinin kitle leke şeklinde verilmesi mimarın tasarım özgürlüğünü kısıtladığı, hatta sınırlandırdığı gerekçesiyle imar plan değişikliğine gidildiği görülmektedir. Ancak "yapı yoğunluğu artışı olmaksızın" yapılan plan değişikliğinin yasa gereği öncelikle bağlı bulunduğu

"Selçuklu" ilçe belediyesinin imar komisyonundan ve meclisinden; daha sonra da Konya Büyükşehir Belediyesi imar komisyonundan ve meclisinden onaylanması gerekmektedir. Bu da süreç ve ekonomi açısından kayıplara neden olmaktadır.



Şekil 4.38. Selçuklu İlçesi Yazır Mah. Elmalılı Hamdi Hoca Cad. Çiçek Konutlarının görünümü



Şekil 4.39. Selçuklu İlçesi Yazır Mah. Elmalılı Hamdi Hoca Cad. Çiçek Konutları (ticaret + konut)

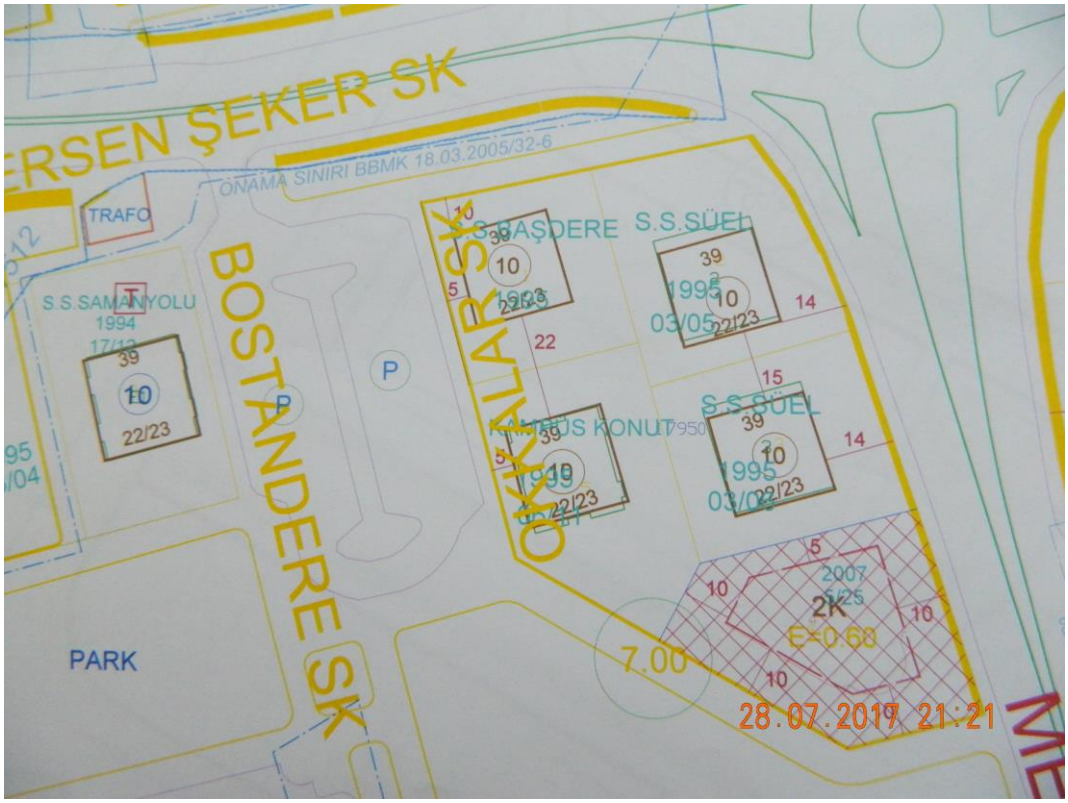
Yine 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 775 sayılı Kanun kapsamındaki Gecekondu Önleme Bölgesinde "3 Nolu Gece kondu Önleme Bölgesi" yapılacak 31 N - IV pafta, 17950 Ada ve 1, 2, 4 ve 5 numaralı imar parsellerinde 22,000 m x 23,000 m blok ölçülerinde 10 katlı (39 ünite veya bağımsız bölüm + 1 adet kapıcı dairesi) olmak üzere konut kullanım amaçlı kitle lekeleri, 3 nolu parselde ise 2 katlı ticaret, E= 0.60 verilmiştir (Şekil 4.40.).

Kampüs ve Baş dere Sitelerinin genel görünümü (Şekil 4. 41. ve Şekil 4.42.).

Ancak, söz konusu bölgede "3 nolu Gece Kondu Önleme Bölgesi" veya "Bosna Hersek Mahallesi" 775 sayılı Kanun kapsamındaki Gecekondu Uygulama Yönetmeliği hükümleri gereği tüm hak sahipleri "39 adet" eşit hak ve yetkiye sahip olduğu için 1.50 m kapalı çıkma yapılamaz. Ancak 150,000 cm genişliğinde açık çıkma (balkon) yapılabilir.

Bağımsız bölüm brüt alanına, ortak kullanımlar (merdiven, asansör vb. gibi alanlar) ve açık çıkma (balkonların) tamamı dâhil değildir. Bağımsız bölüm alanı sürekli değişmektedir. Şöyle ki, bağımsız bölüm brüt alanı 100,000 m² iken, 05.03.2006 tarihinde 125,000 m², 12.11.2008 tarihinden itibaren de 150,000 m²' ye çıkarılmıştır.

Buna ilişkin olarak da mimara tasarım özgürlüğü getirilmiştir.



Şekil 4.40. 775 sayılı Kanun Kapsamındaki Bosna Hersek Mah.



Şekil 4.41. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Şehit Ersen Şeker Cad. Okkalar Sokak Kampüs Sitesi



Şekil 4.42. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Şehit Ersen Şeker Cad. Okkalar Sokak Baş dere Sitesi

Söz konusu 3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde (Aşağı Pınarbaşı Mahallesi) "şimdiki adı ile Bosna Hersek Mahallesi" 22,000 x 23,000 blok ölçülerinde S.S. Ravza toplu konut yapı kooperatifi adı altında 10 katlı betonarme karkas yapım sistemli 3. Sınıf B gurubu (asansörlü ve kaloriferli) bir blokta 39 ünite + 1 adet kapıcı dairesi olan mimari tip proje uygulamaları yapılmıştır. Ravza Konutları 2 etapta olmak üzere toplam 560 konut yapılmıştır (Şekil 4.43. ve Şekil 4.44.).



Şekil 4.43. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Şehit Ersen Şeker Cad. Ravza Siteleri (560 konut)

Bu tür uygulamalarda üyeler arası eşitlik ilkesi öne sürülerek mimari tip proje hazırlanarak yerinde uygulanmıştır. Ancak şehircilik ilke esaslarına ve kent estetiğine aykırı olmuştur.

Bu bölgede buna benzer pek çok örnek sayabiliriz. Örneğin Şekil 4.45.' deki üç adet 10 katlı blokları " aynı renkteki tip projeleri" örnek olarak gösterebilir.



Şekil 4.44. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Mesaj Cad. Ravza Siteleri (560 konut) tip projeleri



Şekil 4.45. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Yeni İstanbul Cad. İnci Sokak tip proje örnekleri

Yine bu bölgede örnek vereceğimiz mimari tip proje uygulaması ile ekonomik açıdan dar gelirli pek çok vatandaş ev sahibi olmuştur.

Bir diğer örnekteki bloklar ise Yeni İstanbul yoluna cepheli olan S.S. Kamer Konut Yapı Kooperatifine ait olup, mimari tip proje uygulamasıdır (Şekil 4.46).

3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde (Bosna Hersek Mahallesinde) buna benzer 3 ve 10 katlı toplu konut kooperatiflerince yapılmış olan pek çok örnek binalar sıralayabilmek mümkündür.



Şekil 4.46. Selçuklu İlçesi Bosna Hersek Mah. Yeni İstanbul Cad. Kamer Siteleri tip proje örnekleri

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespit ve tescili hakkında yönetmelik kapsamına ilişkin projelerin uygulanmasında Konya Müzeler Müdürlüğü nezaretinde küçük makinalarla ve el ile kazı yapılmaktadır. İkinci bodrum katı bulunan projelerin uygulanması oldukça zorlaşmaktadır. Bu nedenle tek bodrum katın projelendirilip uygulanmasında karar kılınması isabetli olacaktır.

Binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğe ilişkin olarak mevcut binaların yönetmeliğe uyun hale getirilmesi beraberinde bir takım sorunları da getirecektir.

Nişantaş Mahallesindeki Dr. Hulusi Baybal Caddesi Şahin Ağa Sokağa cepheli olan ve 1983 yılında yapılan Dikilitaş Siteleri (iki blok, 16 katlı) özellikle yangın kaçış merdiveninin açık alanda çelik konstrüksiyon döner merdiven olması yürürlükteki Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine aykırıdır (Şekil 4.47.).

Ayrıca, dış cephesi cam + hafif metal kompozit alüminyum kaplama olan Makro Market gökdelen (26 katlı) ile Kule Site A.V.M. gökdelen (42 katlı) binaları da yüksek katlı bina (50.50 m' den fazla) gökdelen niteliğinde olduğu için yangından korunma önlemi de zorlaşacaktır (Şekil 4.48. ve Şekil 4.49.).

İmar mevzuatının Konya'daki özellikle şehirleşme açısından yeni gelişmekte olan Selçuklu İlçesindeki meskûn mahallerdeki ve yeni imar inkişaf alanlarındaki binalar incelenmiş olup, uygulama sorunları irdelenmeye çalışılmıştır.



Şekil 4.47. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mahallesi. Şahin Ağa Sokak Dikilitaş Sitelerinin görünümü.



Şekil 4.48. Selçuklu İlçesi Nişantaş Mah. Kombassan Holding' e ait Gökdelenin genel görünümü (26 kat)



Şekil 4.49. Selçuklu İlçesi Kule Caddesi İttifak Holding' e ait Kule Site Gökdelen (42 kat)

Tasarım özgürlüğüne ilişkin Dünya'daki en güzel modern mimari ye ait 104 eserden bazı örnek binalar Şekil 4.50.' de gösterilmiştir (URL 2).



Şekil 4.50. Dünya'dan modern mimari örnekleri

Dikey olmayan (eğik) ikiz binalar (Şekil 4.50. soldaki bina) izdüşümü açısından mimari tasarım özgürlüğü, hem de ağırlık merkezi açısından statik yönden çok önem arz etmektedir.

Kapalı çıkmada (Şekil 4.50. sağdaki bina) sınır olmadığı, özgür tasarım zenginliğinin bir örneği görülmektedir. Söz konusu bu bina, özelliği itibariyle hem mimari ve hem de statik yönden çok önem arz etmektedir.

Dünyadaki bu tür mimari örnekleri sunulan eserlerin Ülkemizde neden uygulanamaması akla gelmektedir. Hem mimari, hem statik çelik ve hem de uygulanabilirliği konusunun tartışılması yanın da başta imar mevzuatının izin vermediği ilk akla gelmesidir.

Değişen ve gelişen teknoloji ile birlikte ortaya çıkan özgün eserlerde tasarımın ön planda olduğu farklı mimarlık örnekleri ortaya çıkmıştır. Yine konsolda (kapalı çıkmada) mimari eserde tasarım özgürlüğünün sınırlandırılmadığı görülmektedir (Şekil 4.51.).



Şekil 4.51. Dünya' dan modern mimari örnekleri

Dünyanın ekonomik ve sosyo kültürel yapıları birbirinden farklı olan Ülkelerindeki modern mimaride kreatif düşünce ve tasarım özgürlüğünde sınır tanınmamış olan en güzel örnekleri Şekil 4.51., Şekil 4.52., Şekil 4.53., Şekil 4.54., ve Şekil 4.55.' de gösterilmiştir (URL 2).

Çatısı farklı yorumlanan ve üst örtüsünün eğrisel kabuk ile örtülmüş olan bir bina örneği (Şekil 4.52.).



Şekil 4.52. Dünya' dan modern mimari örnekleri.

Katların ve çatı arası kullanımının farklı yorumlandığı ve uygulandığı, dış cephesinin şeffaf ve kompozit hafif metal ile kaplı olduğu bir bina örneği (Şekil 4.53.).



Şekil 4.53. Dünya' dan modern mimari örnekleri

Bina saçak seviyesi ve çatı ana mahyası eğrisel örtü (tonoz çatı) ile birleşerek cephe + mahya bütünleşmiştir. Binaya tasarım özgürlüğü getirildiği görülmektedir. (Şekil 4.54.).



Şekil 4.54. Dünya' dan modern mimari örnekleri

Yine tasarım özgürlüğünün ve kreatif yaklaşımın sonsuzca kullanıldığı modern çelik kontsrüksiyon eğik ve tek yöne eğimli üst örtülü, dış cephe kaplamasının hafif metal kompozit malzeme ve şeffaf giydirme bir bina örneği (Şekil 4.55.).



Şekil 4.55. Dünya' dan modern mimari örnekleri

4.3. Anket Çalışması

Tez çalışması kapsamında S.Ü. Mimarlık Fakültesindeki akademisyenler başta olmak üzere, TMMOB Mimarlar Odası Konya Şubesi yönetim kurulunda görevli, Konya Büyükşehir Belediyesinde ve Konya merkez ilçe (Karatay, Selçuklu ve Meram) Belediyelerinde çalışan mimarlar ile kentlerin mimari doku, yapı karakteri ve yapı estetiğine katkı sağlayan serbest piyasada çalışan "yalnız mimari proje yapan" toplam 24 adet mimara tez başlığının adını taşıyan "imar mevzuatının getirdiği sınırlamalar ve uygulama sorunlarının Konya örneğinde irdelenmesi" ne ilişkin anket çalışmasında toplam 5 gurupta sorular yöneltilmiş ve farklı cevaplar alınmıştır.

1 - Mimari tasarım yaparken hangi kriterleri öncelikle göz önünde bulunduruyorsunuz?

(Lütfen önem sırasına göre, 1' den 5' e kadar numara vererek sıralayınız.)

☐ Arsanın imar durumu ve imar mevzuatı

☐ Mimari konsept

☐ İşverenin istekleri

☐ Diğer (Belirtiniz) …….

☐ Hiçbiri

Bu soruya ilk sırada arsanın imar durumu ve imar mevzuatı cevabı % 79.17; işverenin istekleri cevabı % 20.83; mimari konsept ve diğerleri ile hiçbiri cevabı % 0,00 oranında yer almıştır (Tablo 4.1.).

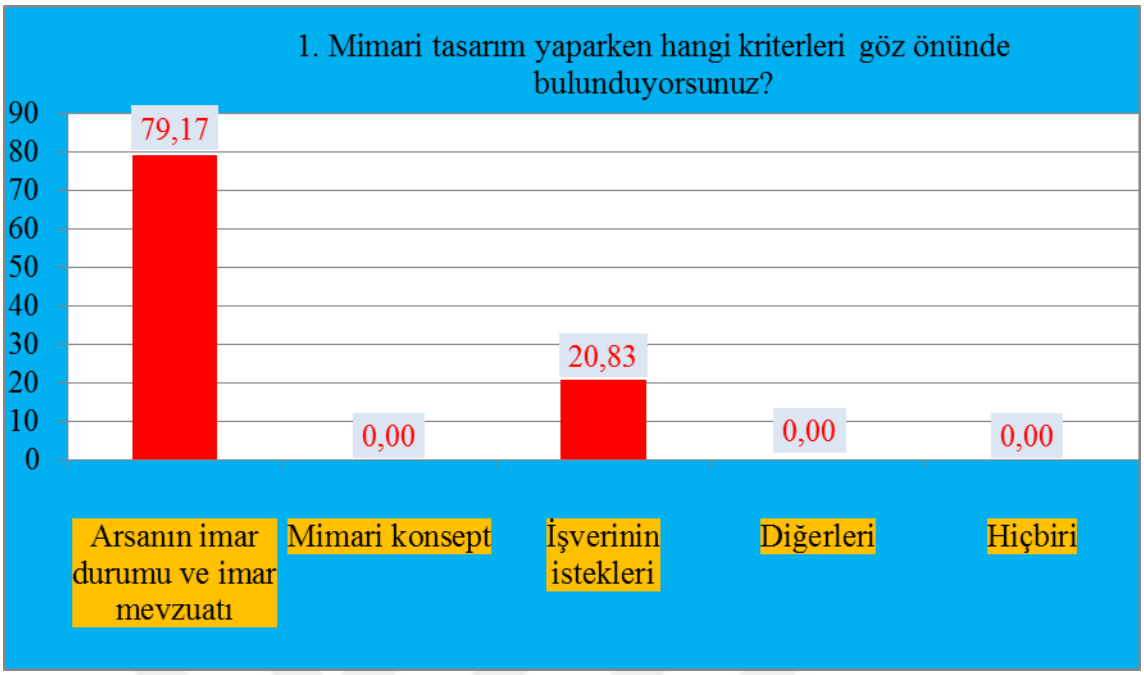
İkinci sırada, işverenin istekleri cevabı % 41.67; mimari konsept cevabı %33.33; arsanın imar durumu ve imar mevzuatı cevabı % 20.83; diğerleri % 4.17; hiçbiri cevabı ise % 0,000;

Üçüncü sırada, mimari konsept cevabı % 62.50; işverenin istekleri cevabı % 33.33; diğerleri cevabı % 4.17; arsanın imar durumu ve imar mevzuatı ile hiçbiri cevapları eşit olarak % 0,00;

Dördüncü sırada diğer cevabı % 91.67; mimari konsept ile işverenin istekleri cevapları eşit olarak % 4.17; hiçbiri cevabı % 0,000;

Beşinci sırada, hiçbiri cevabı % 100,000; arsanın imar durumu ve imar mevzuatı, mimari konsept, işverenin istekleri ve diğer cevapları ise % 0,000 oranında yer almıştır.

Tablo 4.1. Mimari tasarım yaparken öncelikle göz önünde bulundurulan kriterler



2 - Mimari tasarımınızı oluştururken imar mevzuatının mimari tasarımı sınırlandırdığını düşünüyor musunuz? (Uygun gördüğünüz bir kutucuğa "x" koyunuz.)

☐ Çok fazla

☐ Biraz

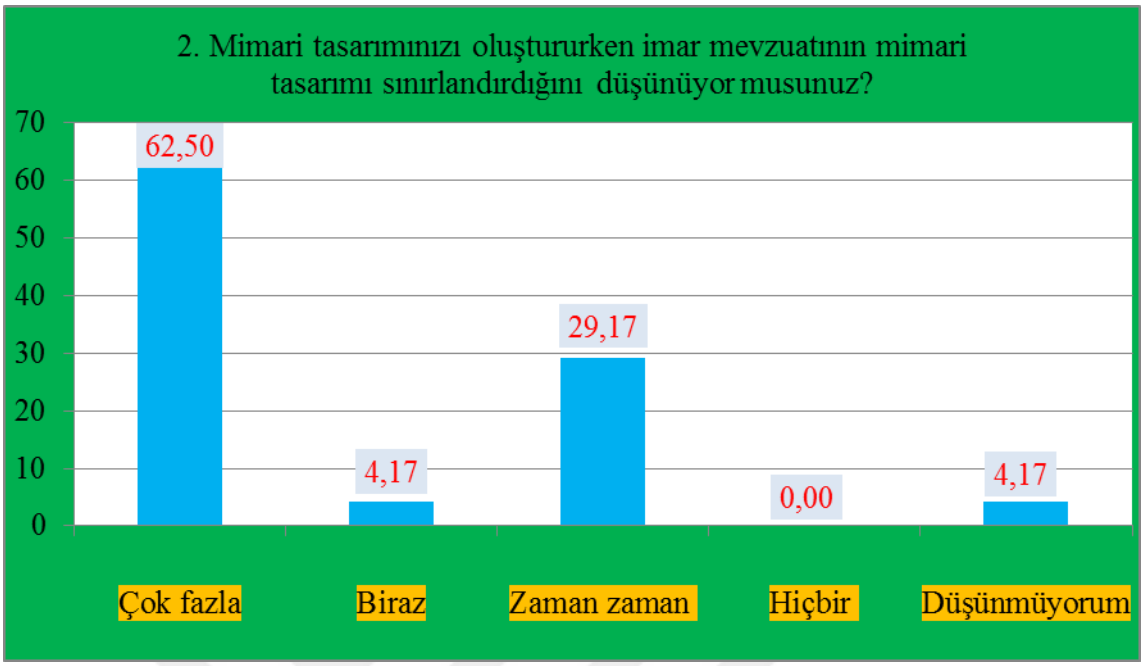
☐ Zaman zaman

☐ Hiçbir zaman

☐ Düşünmüyorum

Bu soruya ilk sırada çok fazla cevabı % 62.50; ikinci sırada zaman zaman cevabı % 29.17; üçüncü sırada biraz ve düşünmüyorum cevabı % 4.17; dördüncü sırada hiçbir zaman cevabı ise % 0,000 oranında yer almıştır (Tablo 4.2.).

Tablo 4.2. Mimari tasarımınızı oluştururken imar mevzuatının mimari tasarımı hangi oranda sınırlandırdığını içeren sonuçlar



3 - İmar mevzuatı sınırlandırmalarının aşağıda belirtilen hususlardan hangisi ile ilişkili olduğunu düşünüyor musunuz?

(Lütfen önem sırasına göre, 1' den 5' e kadar numara vererek sıralayınız.)

☐ 3194 Sayılı İmar Kanunu

☐ Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

☐ Konya Bş. Bld. İmar Yönetmeliği

☐ Konya Bş. ve İlçe Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonları

☐ Diğer Düzenleyici İşlemler (Deprem, Sığınak, Otopark, Bina. Yn. Kor. Hk. Yön. vb.)

Bu soruya ilk sırada PATİY cevabı % 45.83; 3194 sayılı İK cevabı % 25.00; KBBİY cevabı % 20.83; Konya Bş. Bld. ve İlçe Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonu cevabı % 8.33; Diğer Düzenleyici İşlemler cevabı ise % 0,000 yer almıştır (Tablo 4.3.).

İkinci sırada KBBİY cevabı % 54.17; PATİY % 25,000; 3194 sayılı İK ile Konya Bş. ve İlçe Belediyeleri Estetik Komisyonu cevapları eşit olarak % 8.33; diğer düzenleyici işlemler cevabı ise % 4.17;

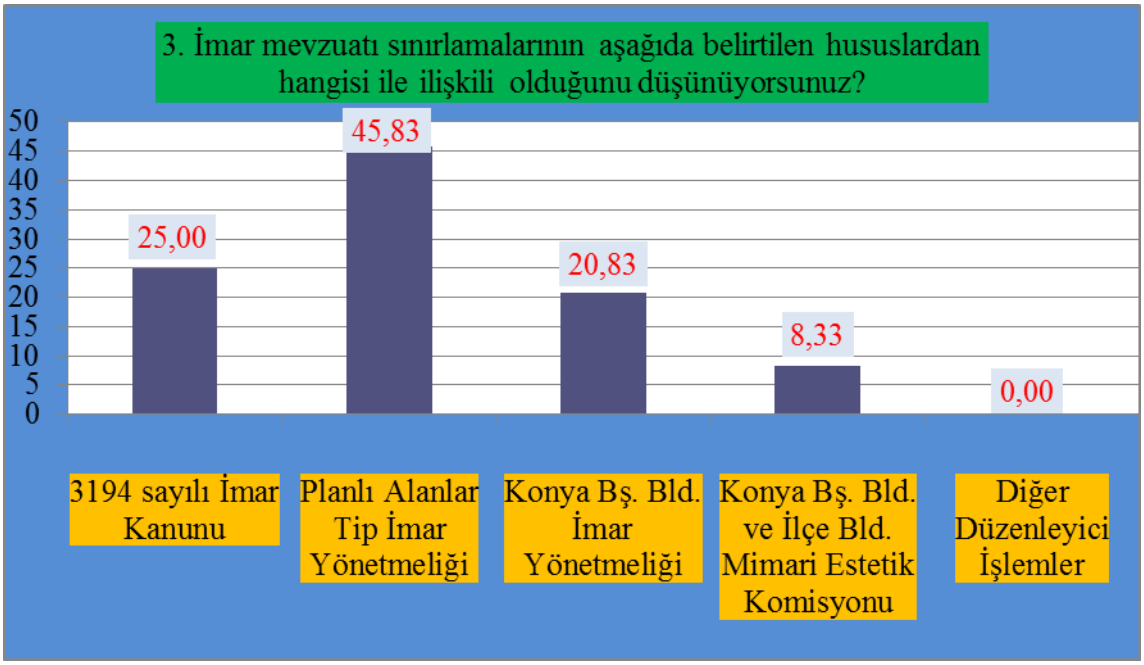
Üçüncü sırada 3194 sayılı İK cevabı % 41.67; PATİY cevabı % 20.83; diğer düzenleyici işlemler cevabı % 16.67; KBBİY % 12.50; Konya Bş. ve İlçe Belediyeleri

Mimari Estetik Komisyonu cevabı ise % 8.33;

Dördüncü sırada Konya Bş. ve İlçe Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonu cevabı % 62.50; 3194 sayılı İK cevabı % 16.67; KBBİY ile diğer düzenleyici işlemler % 8.33; PATİY % 4.17;

Beşinci sırada, diğer düzenleyici işlemler % 70.83; Konya Bş. ve İlçe Belediyeleri Mimari Estetik Komisyonu % 12.50; 3194 sayılı İK 8.33; PATİY ile KBBİY eşit olarak 4.17 oranında yer almıştır.

Tablo 4.3. İmar mevzuatı sınırlamalarının hangisi ile ilişkili olduğunu gösteren sonuçlar



4 - Mimarlar tasarım yaparken hangi konularda özgür/ya da /rahat davranmak istiyorlar?

(Lütfen önem sırasına göre, 1' den 5' e kadar numara vererek sıralayınız.)

☐ İmar ve yapılaşma yoğunluğu (Taks/Kaks veya Emsal' den birini seçiniz.)

☐ Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri

☐ Kapalı ve açık çıkmalar

☐ Bina yüksekliği

☐ Çatılar ve dış görünüm

Bu soruya ilk sırada, İmar ve yapılaşma yoğunluğu cevabı (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) % 45.83; Çatılar ve dış görünüm cevabı % 37.50;

Bina yüksekliği cevabı % 12.50; Kapalı ve Açık Çıkmalar cevabı % 4.17; Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri cevabı ise % 0,000 yer almıştır (Tablo 4.4.).

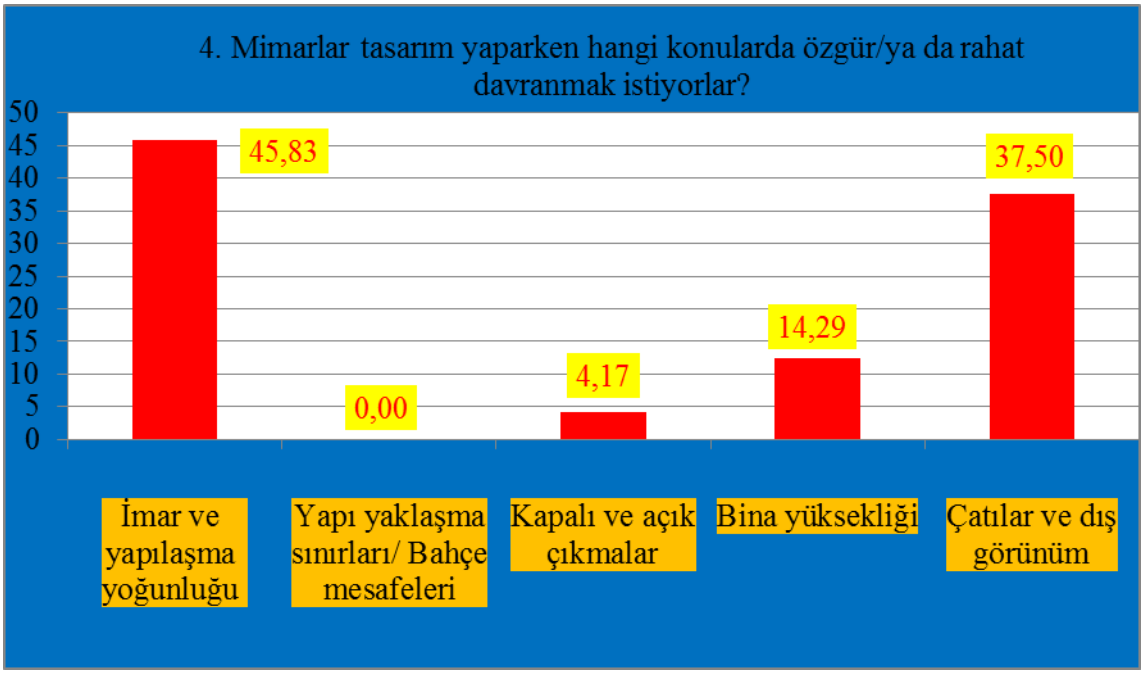
İkinci sırada Çatılar ve dış görünüm cevabı % 33.33; Kapalı ve Açık Çıkmalar cevabı % 25,000; İmar ve yapılaşma yoğunluğu (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) cevabı % 20.83; Bina yüksekliği cevabı % 16.67; Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri cevabı ise % 4.17;

Üçüncü sırada Bina yüksekliği cevabı % 41.67; Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri cevabı % 25,00; Çatılar ve dış görünüm cevabı % 16.67; , İmar ve yapılaşma yoğunluğu (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) % 12.50; Kapalı ve Açık Çıkmalar % 4.17;

Dördüncü sırada, Kapalı ve Açık Çıkmalar % 50,000; Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri % 33.33; Bina yüksekliği % 8.33; İmar ve yapılaşma yoğunluğu (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) ile Çatılar ve dış görünüm eşit olarak % 4.17;

Beşinci sırada, Yapı yaklaşma sınırları/Bahçe mesafeleri % 37.50; Bina yüksekliği % 20.83; İmar ve yapılaşma yoğunluğu (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) ile Kapalı ve Açık Çıkmalar eşit olarak % 16.67; Çatılar ve dış görünüm eşit olarak % 8.33 oranında yer almıştır.

Tablo 4.4. Mimarlar tasarım yaparken hangi konularda özgür/ya da /rahat davranmak istiyorlara ilişkin sonuçlar



5 – İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin öneriniz var mı? Nedir?

☐ Evet

☐ (Belirtiniz) ……

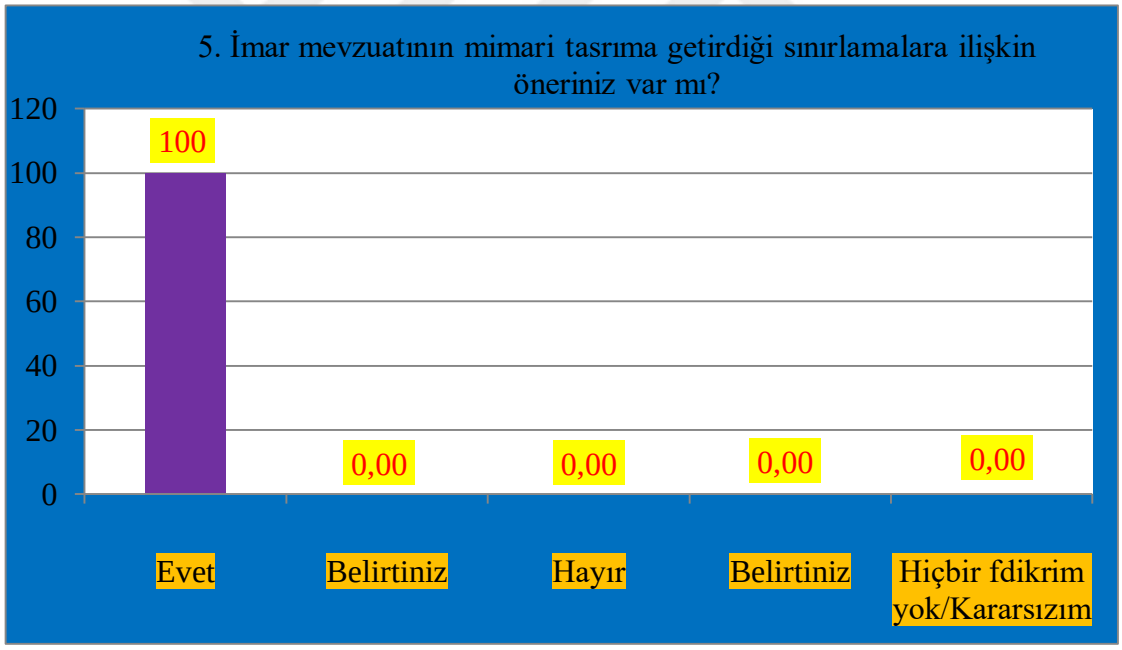
☐ Hayır

☐ (Belirtiniz) ……

☐ Hiçbir fikrim yok/Kararsızım

Ankete katılan yüksek mimar ve mimarlar imar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin öneriniz var mı? Sorusuna % 100,000' ü evet, hayır ve hiçbir fikrim yok cevabını verenler ise % 0,000' dır (Tablo 4.5.).

Tablo 4.5. İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin öneriniz var mı? Nedir?



Buna ilişkin olarak ankete katılan mimarlar (24 adet) sırası ile;

"Kanun sade ve basit olarak yazılmalı, Ancak yönetmelik ve diğer mevzuat bölgelere göre değerlendirilmelidir. Zira Ülkemizde sosyal, fiziki ve kültürel olarak keskin hatlara sahip değişik bir yapılanma mevcuttur.",

"İmar planları daha detaylı olursa uygun olur. Yönetmeliklerin belirleyiciliği azaltılmalıdır.",

"Meclis kararı alınmaması, Estetik Komisyonunun kaldırılması.".

“İstediğimiz tasarımı yapamıyoruz.”,

“Tasarım özgürlüğünü kısıtlayan tüm yönetmelik maddelerinin tasarımı kısıtladığını düşünüyorum.”,

“Çıkarılan yönetmelikler Belediyelerce plan notu, meclis kararı vs. gibi yerel yönetimlerce delinmesi önlenmelidir.”,

“Tanımlar net belirtilmeli + Estetik kurulu denetim yapacağı kriterler ve yönetmeliği ve konular yayınlanıp önceden bilgi sahibi olalım. Her şeye yetkim var demesinler.”,

“İmar mevzuatının yeniden hazırlanması ve uygulanmasında sınırları mutlaka mimar belirlemeli.”,

“İmar Kanunu ve imar yönetmeliği gözden geçirilmeli, Büyükşehir çok fazla plan notu ve meclis kararı almamalı.”,

“İmar mevzuatının yeniden düzenlenmesi; Büyükşehir meclis kararlarına az yer verilmesi.”,

“Sınırlamaların tespiti sadece mimarlarca tespit edilmeli.”,

“İmar mevzuatı her bölgeye göre düzenlenmeli, kısacası Büyükşehir Belediyeleri kendi yönetmeliğini hazırlamalı, bizim tüm yasalarımız kötüyü önlemeyi hedefledikleri için iyi şeyler yapmak isteyenlere engel teşkil etmektedir.”,

“Kullanım amacına göre mimar ile beraber yeniden düzenlenmelidir. Hiçbir düzenleme kişiye özel olmamalıdır. Şehir estetiğini kişiler için bozmamalıyız.”,

“İmar mevzuatında detaylardan kaçınılarak hacim hesabı getirilmesi, mimara esneklik sağlanması.”,

“Kent ölçeğinde makro kararlar (Nüfus yoğunluğu veya Emsal, yaklaşma sınırları verilip, mimara özgürlük verilmeli).”,

“Yönetmelikler daha sade hazırlanmalı ve özgür tasarıma imkân tanımalı.”,

“İmar mevzuatı anlaşılır, sade ve detaylara girilmeden net ifadelerle yazılmalıdır.”,

“Belediyelerin çıkardığı mevzuatlar haricinde Büyükşehir belediyesi ilgili ilgisiz, yetkilendirilmediği noktalarda kendilerini yetkili kılması ve her ay düzenli şekilde şehrin imarını etkileyen meclis kararları alarak ve aldığı kararlar ile ilgili mimar ve mühendis ve müteahhitlerin (yüklenici firmalar) bilgilendirilmesi alınan bu kararlarda kimsenin haberi olmaması ve yayınlanmaması sonucu tasarımı etkiliyor.”,

“Mimari tasarım özgünlük ve özgürlük gerektirir. Ancak; özgürlüğün de belli sınırları vardır ve olması gereklidir. Günümüzde maalesef mimari tasarım amacından

uzaklaşmış ve sadece alan kaygısına dönüşmüştür. Bu sebeple de imar mevzuatının kullanılacak alan bakımından tasarıma sınır getirmesi ve bu sınırlar içinde tasarımda özgünlük sağlanması mantıklıdır.

Fakat her yörenin kendi mimari kimliği, kültürel değerleri, insanların yaşam tarzı farklıdır. Mekânlar; kültürel değerler çerçevesinde şekillenir, anlam kazanır. Mekânı anlamdır an, kültürel değerlerdir. Bu açıdan düşünüldüğünde imar mevzuatının belirli ara sınırlar dışında tasarımda özgünlüğe ışık tutması da gerekmektedir. Bu da somut olarak karşımıza her bölgenin veya her şehrin kendi yönetmeliğini çıkarmasıyla sağlanabilir. İK' ya aykırı olmamak koşulu ile yörenin özellikleri dikkate alınarak hazırlanan yönetmeliklerin daha yaşanabilir mekânlar üretilmesine yardımcı olacağı kanaatindeyim.",

"İmar mevzuatı düzenlenirken, şehirdeki insan ihtiyaçlarına cevap vermediği kanısındayım. İmar planı yapılırken şehirlerin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması gerekir. Planlamada adil davranılması gerekir. Plan tadilatlarının insan merkezli/odaklı olması, müteahhit merkezli olmaması gerekir.",

"Ortak imar uygulamaları ve plan notlarının ve mevzuatın ortak yorumlanması gerekir.",

"İmar mevzuatı uygulamanın içinde olan uzman kişilerle yapılmasına.",

"İmar mevzuatı sadeleştirilerek yeniden düzenlenmesi Büyükşehir Belediyesi meclis kararlarına az yer verilmesi.",

Gerektiğini içeren çeşitli önerilerde bulunmuşlardır.

5. DEĞERLENDİRME

İmar mevzuatının, mimari tasarımın oluşumundaki rolü oldukça önemlidir.

Sınırlama, bir hakkın kullanılmasını açıkça yasaklayıcı veya örtülü şekilde kullanılmaz hale koyucu ya da ciddi surette güçleştirici ve amacına ulaşmasını önleyici ve etkisini ortadan kaldırıcı nitelikte olmamalıdır (Örücü, 1976).

Sınırlamalar hukuki düzenlemelerle getirilmelidir. Sınırlamaya ilişkin düzenlemeler, hiçbir zaman hukuka, usul ve esaslara aykırı olmamalıdır. Yine sınırlamada başta kamu yararı ilkesi gözetilerek toplumun menfaatleri daima göz önünde tutulmalıdır. Sınırlama, bilimsellikten ve yasal dayanaktan yoksun olmamalıdır.

Meydana getirilen bir projenin veya umuma arz edilen bir mimari eserin uygulamada korunmadığı, bir yapının sonradan değiştirildiği, hatta şikâyetlere bile yol açtığı bilenen bir gerçektir.

Eser sahibi mimarın yapmış olduğu onaylanmış uygulama mimari projesine İlçe Belediyelerinin Mimari Estetik Komisyonunun "özgün eser" olmadığına dair karar vererek tadilat projelerinin izinsiz bir şekilde başka bir mimar tarafından yapılmasına ilişkin bu tarz uygulamalar eser sahibi mimarın 5846 sayılı FSEK' deki "lehine olan" haklarına aykırıdır.

Yine bu tarz uygulamalar önemli tartışmalara yol açmakta olup, bu bağlamda mimarın mesleki amaçlarının "boşuna yapılmış" olgusu olarak algılanmasına neden olmaktadır. Buna ilişkin örneklere mimari proje yarışmalarında rastlamak mümkündür.

İmar planlarının, yerel yönetimlerin merkezi idareden daha çok pay alınması, iş makinası alımı, personel vb. giderlerini karşılamak maksadıyla yapıldığı,

İmar planların gerçekleştirilme oranlarının düşük seviyede olması ve yerel yönetimler "Belediyeler" tarafından gerçekleştirilen plan değişikliklerinin çok fazla oranda olması,

Kaçak ve imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın fazla olması nedenleriyle İmar Kanunumuzun yaptırım gücünün yeniden ele alınıp irdelenmesi gerekir.

6785 sayılı İK' nın çok esnek olduğu meslek mensupları, bu esnekliğin neticesinde oluşan birçok kötü örneğin ve katı yönetmeliklerin sebebini daha değişik nedenlerde aramamalıdırlar. Eğer esnek bir kanunun altında yürürlüğe konulan katı bir yönetmelikten şikâyet ediliyorsa, bunun sebebi, kanunun uygulama yönünden getirmiş olduğu aksaklıklardır (Duyguluer, 1989) .

12.11.2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun "Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi" kenar başlıklı 1 nci maddesinin; Konya Büyükşehir Belediyesinin sınırları il mülki sınırları olduğuna göre, Konya Büyükşehir Belediyesinin İmar Yönetmeliği mücavir alan dışında da uygulanacağı için yönetmeliğin "kapsam" kenar başlığını taşıyan 2' nci maddesindeki belediye ve mücavir alan içinde den sonra gelmek üzere, "mücavir alan dışı" ibaresi eklenmelidir.

05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı FSEK' in "Tanımlar" kenar başlığını taşıyan 1/B maddesinin a bendinde fikri hukukun temel kavramlarından biri olan eser kavramının tanımı yapılmıştır. 2/3 maddesinde yer alan hükümlere göre "bir ilim ve edebiyat eseri" olarak addedilmesi nedeniyle mimarın telif haklarına aykırılık teşkil etmektedir.

Her ne kadar 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İK' nın 8' inci maddesinin 1' inci fıkrasının j Bendi (Ek: 12.07.2013-6495/73 md.) ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 10' uncu maddesinin 1 nci fıkrasındaki hükümlere göre; yapıların ve ruhsat eki onaylı mimari projelerinin "Özgün Fikir" ifade edip etmediğine Belediye tarafından kurulan "Mimari Estetik Kurulu" nun karar verme yetkisinin olduğu ön görülmekte ise de mimarın 05.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 1/B mad. a bendi ve 2/3 maddesinden doğan müelliflik hakları saklıdır.

Bu nedenle kanunlar birbiri ile çelişmektedir. Oysa hukuk düzeni buna müsaade etmemelidir.

Belediye tarafından kurulan, Belediye personeli mimarlarından oluşan "Mimari Estetik Kurulu" hiçbir zaman konuya esas teşkil etmiş olan mimari projelerin hangi düşünce ve konsept ile yapıldığını ve ayrıca "Özgün Fikir" ifade edip etmediğine karar veremez.

PATİY' deki Emsal hesabına dâhil edilmeyen "balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenler" taban alanına dâhil edilmektedir. Burada da TAKS ve KAKS (EMSAL) hesaplarında dâhil edilmeyen alanlar birbiriyle çelişmektedir.

Ancak zeminde yeşil alanı artırmak amacıyla olsa bile zemine oturmayan konsol şeklindeki açık çıkma ve balkonların kesinlikle taban alanına dâhil edilmemesi gerekirdi.

Bodrum katlardaki ortak kullanım olan toplamda katlar alanının % 5' ini aşan ortak alan depolara, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 20' sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşan depo amaçlı eklentilerin Emsal alanına dâhil edilmesiyle mimari tasarımda ve mekân düzenlemede sınırlama getirilmiştir.

Ayrıca, bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam % 20'sini geçen sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenlerin alanların yine Emsal alanına dâhil edilmesiyle yine mimari tasarım ve mekân düzenlemeye ilişkin sınırlama getirilmiştir.

Ayrıca PATİY' deki arkatlar taban alanından sayılmadığı halde, KBBİY' de "Selçuklu İlçesindeki 8 Mahalle hariç" sayılmaktadır. Buna ilişkin hüküm de mimari tasarıma sınırlandırma getirmiştir.

Ayrıca KBBİY' nin 18/1-d maddesinde yer alan gömme ve yarı gömme olarak yapılan balkonların bina cephesi veya bina taşıyıcı sistem içerisinde (1.20) m derinliğe kadar olan alanlarının emsal' e dâhil edilmemesi gerekir.

10 katlı bir binanın hem PATİY hem de KBBİY' e göre yan bahçe mesafesi, 3,000 m + 6 kat x 0.50 = 6,000 m' dir.

Ancak, bina 13 katlı olursa; yan bahçe mesafesi, PATİY' e göre; 3,000 m + 9,000 kat x 0.50 m = 7.50 m,

KBBİY' e göre ise, 6,000 m + 3 kat x 1.50 =10.50 m olur. Aradaki fark = 10.50 m – 7.50 m = 3,000 m hesaplanmış olur.

Örneğin, Emsalin tam olarak kullanılması ve H max. = serbest olan bir imar parselinde binanın 10 kattan fazla yapılmak istenilmesi halinde, parsel cephesinin yetersiz olması nedeniyle yan bahçe mesafesinin de fazla bırakılamayacağı, dolayısıyla binanın 10 kattan fazla yapılmasına izin verilemeyeceği anlamına gelmektedir.

Ayrıca örnekte gösterilen blok boyunun 60,000 m yi geçmesi halinde yan bahçe mesafesinin 2 x 10.50 m = 21,000 m' ye çıkarılacağı öngörülmektedir.

Arka bahçe mesafesi, PATİY mad. 18' de olduğu gibi, KBBİY mad. 30/3 de belirtilen ayrık, ikiz ve blok yapı nizamında köşe başına rastlayan ve parsel cephesi geniş veya dar yola göre tayin edilen parsellerde, arka bahçe mesafesi hiçbir zaman yan bahçe gibi değerlendirilemez.

KBBİY' in "bir parsele birden fazla bina yapılması" kenar başlığını taşıyan 28' inci maddesindeki yan bahçe mesafelerine ilişkin hükmünün mimari tasarıma kısıtlama getirmiştir.

Şöyle ki; KBBİY' de yer alan bir parsele birden fazla bina yapılmasına ilişkin düzenlemede 28' inci madde 4' üncü bent deki gerekli hallerde denilirken açık ifade kullanılmamıştır. Bir parsele birden fazla bina yapılmasına ilişkin vaziyet planının kitle leke çalışması tasarımında ve blok yerleştirmede sınırlandırma getirilmiştir.

PATİY' in 27' inci maddesindeki hükümlerine göre ayrık ve blok nizama tabi yapılarda bina cepheleri veya blok boylarında sınırlandırma öngörülmesi mimari tasarıma sınırlama getirmiştir.

KBBİY' in 30/1 maddesinde konut sahalarında ayrık yapı nizamı olan yerlerde, yoğunluk ve bahçe mesafelerine uyulmak kaydı ile bina cephe ve derinliği serbest olduğu halde; Konya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.04.2016 tarihli ve 378 sayılı kararı ile Konya il bütünündeki yapılaşmalarda; 40,000 m' den daha fazla cephe uzunluğu ve bina derinliği yapılabilmesi için ilçe belediyelerinin mimari estetik komisyonlarının yetkili kılındığı; 65,000 m' yi geçmesi halinde plan değişikliği ile belediye meclisinin onayı gerektiği; ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılması durumunda cephe uzunluğunun 65,000 m' yi geçmemesi öngörüldüğüne göre mimari tasarımda bir sınırlama getirilmiştir.

PATİY' de yeniden düzenlenmiş olan 28' inci maddesinde yer alan arka bahçe hesabındaki formülün kullanılması halinde 10,000 m bina derinliğinin neye dayanılarak 3,000 m düşürülerek 7,000 m' ye indirilmesi ve arka bahçenin 2,000 m' den 3,000 m' ye çıkarılması hükmünün hem kentin insanlarına hem de mimarın tasarımında kısıtlamaya yönelik bir gelişme olarak addedilmektedir.

Ancak, KBBİY' in 31' inci maddesinde bina derinliğinin, arka bahçeye 2,000 m' den fazla yaklaşmamak şartıyla 10,000 m' ye kadar çıkarılmasına ilişkin uygulama devam etmektedir. Buna ilişkin bir mimari tasarımda kısıtlama söz konusu değildir.

PATİY' in 28' inci maddesinde bina derinlikleri azami 40,000 m' yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına 3,000 m' den, KBBİY' in 31' inci maddesinde ise 3.50 m' den fazla yaklaşamaz hükmü öngörülmesi mimari tasarımda 0.50 m' daha fazla kısıtlamaya neden olmaktadır.

Yine PATİY' in 28' inci maddesinin 6' ıncı bendinde Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı % 40'ı,

KBBİY' in 29' uncu maddesinde ayrık nizam yapılarda % 30' u geçemez hükmü öngörülmesi yine mimari tasarımda kısıtlamaya neden olmaktadır.

Ancak, 2002 yılında parselasyonu yapılmış ve % 30 TAKS hesabına göre, taban alanı 120,000 m²' den küçük çıkan parsellerde çekme mesafelerine tecavüz etmemek üzere, taban alanının 120,000 m²' ye çıkartılması ve buna ilişkin düzenlemenin yine de "insan odaklı" ve kentin bütününü kapsadığı gerekçeleriyle "bütüncül" amaçlı olduğu anlaşılmıştır.

Bu durumda, KBBİY' in hükümlerinin halen yürürlükte olması nedeniyle Konya' daki yapılaşmalarda gerek kent insanları açısından ve gerekse mimari tasarımda mimarlar açısından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Bu durumda; Konya Büyükşehir Belediyesince kapalı çıkma/konsol yapılması engellenerek mimari tasarımda sınırlandırmaya yönelik yaptırım uygulandığı açıkça gözlemlenmiştir.

Yine Konya Büyükşehir Belediyesince Sokak ölçeğindeki bina yüksekliğinin algılanamaması, sokak genişliği ile bina yüksekliğinde oran ve orantının fazla olması nedeniyle adı geçen "8 Mahallede" bina yüksekliklerinin "17 kat" ile sınırlandırılmasının ön görülmesi yine mimari tasarıma kısıtlama getirildiği ve mimari tasarıma ilişkin doğrudan bir müdahale söz konusu olduğu anlamına gelmektedir.

Ancak, 15.11.2003 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış ve iki yıl içerisinde başlanılmış ve yapımına devam eden müktesep hak kazanmış (kazanılmış haklar) yapıların bu kararlardan etkilenme de gözlemlenmiştir.

Yol genişlikleri göz önünde bulundurulmadan bina yükseklikleri ile ilgili sınırlama getirilirken; esas amaç, yolun her iki yanındaki binaların birbirinin hava, güneş, rüzgâr ve görüş açısının engellenmesini sağlamak ve topraktan düşey olarak yaralanarak mülkiyet hakkının korunmasıdır.

İmar yönetmeliğindeki bina yükseklikleri yol genişliğine göre belirlenmektedir.

Bu nedenlerle, Revizyon İmar Planlamasının başında ilke ve esasların iyi belirlememesinden dolayı planlamanın yine bütüncül yaklaşımdan uzaklaştığı, bölge halkına "8 Mahalle" yapılaşma koşullarında eşit hak ve yetkilerin sağlanamadığı; yapılan planlamanın, kentin sadece bir bölgesinde yapılması, kentin diğer arsa maliklerini kapsamadığı gerekçeleriyle "insan odaklı ve bütüncül olmadığı" anlaşılmaktadır.

PATİY ile KBBİY' in saçaklara ilişkin hükümlerinde mimari tasarımın kısıtlandığı, yetkinin tasarımı yapan mimarın görüşlerinin alınması ve yörenin mimari dokusuna göre; malzemeye göre saçak genişliğinin tayin edilmesi gerekmektedir.

PATİY' in çatılar ve dış görünüme ilişkin 35' inci maddesinde çatı arasında yer alan son kat bağımsız bölümle irtibatlı piyeslerin KAKS (Emsal)' esas olan alanına girebileceği öngörülmektedir.

Ancak, aynı Yönetmeliğin 16' ıncı maddesinde yer alan bodrum katta bulunan, zemin kattaki konut niteliğindeki bağımsız bölümün bürüt alanının % 20' si, ticari nitelikteki bağımsız bölümün bürüt alanına eşit depo amaçlı eklentiler KAKS (Emsal) alanı dâhil edilmiyor ise; çatı katında bulunan, son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin de benzer oranda "% 20" KAKS' a (Emsale) dâhil edilmemesi gerekirdi.

Bu nedenle, KAKS (Emsal)' a dâhil edilmeyi ön gören çatı arası piyeslerinin mimari tasarımda sınırlamaya neden olmaktadır.

Fakat KBBİY' in 36' ıncı maddesindeki çatılara ilişkin düzenlemenin uygulanmasında çok sıkıntılar yaşandığı, en çok değişen yönetmelik hükmünün çatılara ilişkin olduğu, sadece ayrık veya blok 5 kata kadar binalarda beşik çatı yapılabilmesi, ana mahyaya yükselen (çatı + cephe) eğimi serbest olması, saçaklar hariç son kat döşemesinin % 65' lik kısmının kullanım alanı ile sınırlandırıldığı ve yüksekliği 2.000 m' yi geçen alanların bu alana dâhil olduğu; teras çatı yapımında konut dışı yapılar ile bir ve iki katlı konut yapılar haricinde Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlandırılan mekânlar yapılabileceği, iki kattan fazla binalarda ortak mekânlar haricinde, buradaki piyeslerin son kat bağımsız bölümleri irtibatlı yapılamaması, eğri yüzeyli betonarme (tonoz vb.) çatı yapılabileceği, ancak 2,000 m' yi geçen tüm hacim alanları, terasların yarısını çatı arası kullanımına dâhil edilmesi vb. hükümlerin mimari tasarımda en çok karşılaşılan sorunların başında gelmektedir.

Ayrıca, 2 (iki) katlı ve zemin kat girişi ile 1. kat girişinin ayrı ayrı yapılması ve gerektiğinde bina dışından çatı yüzeyine çıkış sağlanacak şekilde düzenleme yapılması mimari açısından estetik bir görünüm kazandırmayacak olup mimari tasarıma da kısıtlama getirecektir.

Çatıya ilişkin tüm hükümlerin kamu yararı gözetilerek kentsel gelişme adına yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Yine KBBİY' de çatı arasındaki son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatı bulunan piyeslerin KAKS (Emsal) ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı ibaresi bulunmamaktadır.

PATİY' in çatılarla ilgili 35' inci maddesinde çatı + cephe bütünlüğü hükmü yer almazken, KBBİY' deki 37' inci maddesinde yer alan çatı + cephe bütünleşmesine ilişkin hükme yer verilmiştir.

PATİY' de eğrisel yüzeyli (tonoz) çatılara izin verilmez iken, KBBİY' de yapılmaktadır. Tonoz çatı yapılması, mimara da hem mimari tasarımında hem de yapı bileşenlerinde sınırlama getirmemektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 20,000 m x 30,000 m blok ölçüleri verilmiş, "6 K" ibaresi yazılı kitle lekelerde zemin kat tavanından (+ 3.50 kotu) itibaren kapalı çıkma hesabı her iki yönetmeliğe göre ayrı ayrı yapıldığı düşünüldüğünde;

PATİY' in yukarıda belirtilen 36 ncı maddesinde hükümlerine göre; emsalden düşülmesi gereken boşluk, açık çıkma, merdiven, asansör, hava bacaları vb. alanların bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam % 20'sini geçmemek ve yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartıyla, dört tarafından 1.50 m veya geriye çekilerek daha fazla kapalı çıkma yapılabilir.

Kat alanı = 20,000 m x 30,000 m = 600,000 m² olduğuna göre, en fazla 600,000 m² x 0.20 = 120,000 m² alan düşülebilir. Emsale esas olan 600,000 m²' ye tamamlamak için bir katta 120,000 m² kapalı çıkma yapılabilecektir.

KBBİY' in 37' inci maddesinde belirtilen hükümlere göre ise, dört tarafından 1.50 m kapalı çıkma hesap edilerek, yapı yaklaşma sınırları içerinde kalmak şartıyla 2,000 m kapalı çıkma yapılabilir.

Buna göre ise, aynı blok için bir katta 2 x 30,000 m x 1.50 m + 2 (1.50 + 2,000 m +1.50 m) 1.50 m = 169,000 m² hesaplanmış olur.

O halde PATİY' ye göre; 169,000 m² - 120,000 m² = ²,000 m² x 5 normal kat = 195,000 m² alan kısıtlama getirildiği görülmektedir.

Selçuklu İlçesinin "8 Mahalle" ye ilişkin plan notlarında yer alan kapalı çıkma/konsol yapılması engelleyerek kullanılmayan yoğunluğun 3 katsayısı ile çarpılarak Emsale ilave edilmesi mimari tasarımda sınırlandırmaya yönelik yaptırım uygulandığı açıkça gözlemlenmiştir.

Merkez ilçe belediyeleri, 1.50 m kapalı çıkmanın (konsol) ucuna yapılan 0.20 m genişliğindeki motif çıkmaları ve/veya motif çıkma niteliğindeki Fransız balkon uygulamalarını genellikle izin vermekte olup, imar mevzuatına aykırı olarak nitelendirmemektedirler. Ancak, kapalı alan kazanmak amacı ile yapılanlara izin verilmemektedir.

KBBİY' in 37' inci maddesinin 3/a alt bendinde yer alan birden fazla parsele oturan bloklarda veya bitişik nizamda yapılacak açık çıkmalar, komşu parsel sınırına 2,000 m. den fazla yaklaşılması ve komşudan muvafakat alınamaması halinde açık çıkmanın komşu sınırından itibaren (1,000) m. genişliğinde kat yüksekliğince duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılmasının öngörülmesi, hatta komşu binada bitişik balkon yapılmaması, binaların sokağa bakan cephelerinde bütünlüğün bozulmasına ve cephe karekterlerinde görsel kirliliğe neden olmaktadır.

PATİY' in 48' inci maddesinde yer alan portiklere yükseklikte (3.50 m) ve derinlikte (4,000 m) sınırlama getirilerek dolayısıyla mimari tasarıma da sınırlama getirilmiş olmaktadır.

KBBİY' in 19' uncu maddesinin 17' inci bendinde yer alan portiklerin taban alanın dâhil edilmesi mimari tasarımı etkilediği, mimari tasarıma bir kısıtlama getirerek mimari tasarımı sınırlandırmaktadır. Bu nedenle portiklerin taban alanına dâhil edilmemesi gerekmektedir.

Her iki İmar Yönetmeliğinin 55' inci maddelerinde yer alan bahçe duvarlarına ilişkin düzenlemenin başta kamu yararı gözetilerek kamu düzeninin oluşturulması yanında görsel ve estetik açılardan değerlendirilerek, ölçülerde kısıtlama yerine esneklik getirilmesi gerekir. Ancak, yarı özel veya yarı kamusal alan olması nedeniyle mahremiyette unutulmamalıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında blok ölçüleri ile kitle lekelerinin ve kat sayısının birlikte verilmiş olması mimara tasarım alanı sınırlandırılmış haliyle sunulması anlamını taşımasıdır. Ayrıca, 22,000 m x 45,000 m ölçülerindeki blok örneğinde blok boyu 30,000 m' yi geçtiği için araya 5,000 cm genişliğinde dilatasyon derzi (yangına karşı statik açıdan genleşme derzi) bırakılması gerekir.

Uygulama imar planında blok ölçüleri belirtilerek dolaysıyla mimari tasarıma da bir nevi sınırlama getirilmiştir. Yani mimar verilen sınırlar içerisinde tasarımı gerçekleştirmek zorunda kalmaktadır. Ancak, dört tarafından 1.50 m kapalı çıkma yapılarak alan kazanılarak, cephe hareketleri ile cephe karakterinin gelişmesi sağlanabilir.

Esasen plancı, planlamada bir nevi konturlarla belirleyerek mimara mimari tasarımında sınırlama getirmiştir. Her kadar sosyal ve kültürel donatı alanları, teknik alt yapı ihtiyacı buna göre belirleniyor ise de; sadece yapı yaklaşma sınırları, max. TAKS, KAKS (Emsal) ve bina yüksekliği serbest ya da kat sayısı (2K, 3K, 4K,……., 8K gibi) belirtilmesi yeterlidir.

Bina yüksekliklerinin ada veya parsel bazında 6.50, 9.50, 12.50, ……..24.50 verildiğinde iç (kat) yüksekliğine ve dolayısıyla bina yüksekliğine sınırlama getirilmiş olduğu; ancak, 2K, 3K, 4K,……., 8K verilmesi halinde PATİY' nin mad. 16/11 ile KBBİY' in mad. 39'daki hükümlerine göre "en fazla iç yüksekliklerden yararlanılarak" mimari tasarımda kısıtlamanın önlendiği, "asma-gergi tavan vb." yapma imkânı tanınmak suretiyle bir mimari tasarımda bir konsept getirmektedir.

Aksi halde; zorunlu blok ölçülerinden dolayı bu tür blokların birbirine benzemesi, şehircilikte monotonluğa ve görsel kirliliğe neden olacaktır.

Bu somut gerekçelerle, plancıların ve belediyelerin bir an önce böyle planlamalardan vazgeçmeleri modern şehircilik ve çağdaş kentleşme açısından önem arz etmektedir.

Kalabalık (2015)' e göre; hukuk sisteminde yerel planların yapılmasında ve uygulanması sırasında uyulması gereken temel ilkeler; hukuk devleti, açıklık, genellik, üst derecedeki planlara bağlılık (hiyerarşi), kamu yararı, zorunluluk, esneklik, uzun süreli olma, bilimsellik ve katılım başlıkları altında toplanabilir.

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Aşağı Pınarbaşı Mahallesinin deki "3 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre imar parsellerindeki 22,000 m x 23,000 m blok ölçüleri verilen "10 K" ibaresi yazılı kitle lekelerinin mimari tasarıma yine sınırlama getirilmiştir. Ayrıca, yürürlükteki 775 sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin Değiştirilmesine Dair Yönetmeliğin 8 nci maddesindeki hükümlerine göre, bağımsız bölüm alanı 150,000 m²' yi geçemeyeceği ön görülürken, bağımsız bölüm alanı, buna ilişkin olarak mimari tasarım da sınırlandırılmıştır.

Ayrıca, söz konusu gecekondu önleme bölgesinde bağımsız bölüm alanının 100,000 m²' den 125,000 m²' ye daha sonra da 150,000 m²' ye çıkarılmış olması, önceki yıllardaki yürürlükteki Yönetmelik hükümlerine göre sosyal konut sahibi olan vatandaşlar ile içinde son yıllarda sosyal konut sahibi olan vatandaşlar arasında adaletsizliğe neden olmuştur.

Bu nedenle uygulamanın Anayasa'nın eşitlik ilkesine aykırı olduğu görülmektedir.

Bu bölgede pek çok dar gelirli vatandaşın toplu konut yapı kooperatifleri kanalı ile ev sahibi olduğu, kredi vb. yaralandığı; adı geçen bölgede "3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" yapılacak pek fazla boş imar parsellerinin kalmadığı, bölgenin yapılaşmasını tamamlamak üzere olduğu bilinen bir gerçektir.

Zemin kattaki bağımsız bölümlerin alanı ile üst katlardaki bağımsız bölümlerin alanı kapalı çıkma yapılmadığından dolayı tüm bağımsız bölüm alanlarının aynı olması; buna ilişkin olarak tüm kat maliklerinin eşit hak ve yetkilere sahip olmaktadır.

Yine plancı, planlamasında bir nevi konturlarla belirleyerek mimara mimari tasarımında sınırlama getirmiştir. Her ne kadar sosyal ve kültürel donatı alanları, teknik alt yapı ihtiyacı buna göre belirleniyor ise de; sadece, yapı yaklaşma sınırları, max. TAKS ve KAKS yerine "EMSAL" ile en fazla bina yüksekliğinin (H max.) belirtilmesi yeterlidir.

Zaten bu bölgedeki 3 ve 10 katlı toplu konutlar zorunlu blok ölçülerinden dolayı birbirine benzemekte olduğu, monoton bir görüntü oluşturduğu ve şehir estetiğine olumsuz bir nitelikte etki yaptığı gözlemlenmektedir.

Doğal sit alanları ile kentsel sit alanlarında uyulması gereken koşulların mimari tasarıma kısıtlama ve sınırlandırma getirmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki tanımlamaların farklı kat sayılarını ifade ettiği gözlemlenmektedir. Bu tanımlamaların mimari tasarımda sınırlayıcı rol oynadığı görülmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin "Binaların yerleşimi" kenar başlığını taşıyan 21' inci maddesinde bitişik nizamda imar adasının uzunluğunun *"75.00 m'den fazla olamaz*". öngörülmesine rağmen, Konya merkez Karatay, Selçuklu ve Meram İlçelerindeki meskûn mahallelerde bitişik nizamdaki yapıların bulunduğu 75,0 00 m' yi geçen imar adalarına rastlamak mümkündür. Hatta dar olan sokaklara itfaiye araçlarının girmesi zorlaşmaktadır. Bunun Yangın Yönetmeliklerine aykırı olduğu görülmektedir

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik "Cepheler" kenar başlığını taşıyan 27' inci maddesindeki (Değişik: 10.08.2009-2009/15316 K.) hükümlerine göre, hafif metal kompozit malzeme + cam ile kaplı giydirme cepheler ile balkon ve Fransız balkon dediğimiz cephelerdeki 20,000 cm' lik motif (süs) çıkmalarda da hafif metal malzemeden (alüminyum vb.) korkuluk yapılmaması gerektiği ön görülmektedir.

Buna göre, ilgili Yönetmelik hükümleri ile bir nevi çağdaş yapı malzemelerinin uygulanmasının sınırlandırılmak istenildiği anlaşılmaktadır.

Belediyenin onayına sunulan mimari uygulama projesi ile yangın tahliye projelerinin birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir.

Hâlbuki KBBİY' in "Binaların Yangından Korunması" kenar başlığını taşıyan 43 ncü maddesinde "*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır……..".* öngörülmektedir. Bu nedenle Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Buna ilişkin kat yüksekliği, basamak yüksekliği ve genişlikleriyle ilgili hükümler mimari tasarımda sınırlayıcı rol oynamaktadır.

Konya merkez ilçe belediyelerin, mimari proje kontrollerinde mimari projesindeki kat yüksekliğine ilişkin hükümlere fazla itibar etmedikleri görülmektedir.

Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2014 tarihli ve 830 sayılı ve 16.01.2015 tarihli ve 25 sayılı "Otopark düzenlenmesi ile ilgili plan kararları" nın genellikle konutların zemin katlarının işyerlerine dönüştürülmesinde kısıtlayıcı nitelikte olduğu; plan tadilatı, tadilat projesi yapmayı ve tadilat yapı ruhsatının ilgili İlçe belediyesinden alınmasını adeta zorlaştırdığı görülmektedir.

Meram Belediyesinin "Genel Plan Notları" na ilişkin 8' inci maddesinde İlçe sınırları içerisinde, doğal sit alanı dışındaki konut alanlarında kalan ve tüm caddelere veya 14,000 m ve üzeri genişlikteki ulaşım güzergâhlarına cephe olan parsellerdeki binaların zemin katında ticaret yapılabileceği öngörülürken, zaten İlçede 14,000 m ve daha üzeri genişlikte yolların çok az sayıda olduğu bilinen bir gerçektir. Bu nedenle ticaret amaçlı kullanıma kısıtlayıcı nitelikte dolaylı bir şekilde önlem alınmış olduğu görülmektedir.

Yine Meram Belediyesinin 16.10.2015 tarihli ve 1234 sayılı meclis kararında "Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75,000 m²' den az olamaz." denilirken, "hangi amaçlı olursa olsun" konut kullanımına aynı şekilde önlem alındığı görülmektedir.

Bu nedenlerle, gerek ticaretin kısıtlanması ve gerekse konutun en az 75.00 m²' de sınırlandırılmasının, mimari tasarıma doğrudan bir müdahale edildiği ve bir kısıtlama getirildiği anlamına gelmektedir.

Meram Belediyesinin (BMK. 16.10.2015/1234) "Tek katlı bir bağımsız bölümlü projeler hariç, diğer konut projelerinde bağımsız bölüm brüt alanı 75,000 m²' den az olamaz." kararının mimari tasarıma sınırlama getirdiği açıkça görülmektedir. Ancak, buna ilişkin düzenleme PATİY hükümlerinde bulunmadığı gerekçesiyle bu uygulamadan vazgeçilmesi gerekir.

İmar mevzuatında önemli olan yasa ve yönetmeliğin uygulanabilir olmasıdır. Şehirler dinamik bir yapıya sahip olduğu için sürekli değişmekte ve yenilenmektedir.

Bundan dolayı bölgesel olarak uygulanabilir nitelikte yeni imar yönetmeliklerinin hazırlanması uygun olacaktır.

Mimarlar arasında yapılan Anket sonuçlarına göre;

Mimari tasarımı yaparken arsanın imar durumu ve imar mevzuatına göre yapılmasının % 79.17 ile ilk sırada olduğu, işverenin isteklerinin % 20.83 ile ikinci sırada olduğu,

Mimari tasarımınızı oluştururken imar mevzuatının mimari tasarımı sınırlandırdığını çok fazla cevabının % 62.50 ile ilk sırada olduğu, zaman zaman cevabının ise % 29.17 ile ikinci sırada olduğu,

İmar mevzuatı sınırlandırmalarında PATİY' in % 45.83 ile ilk sırada, 3194 sayılı İK' nın % 25,000 ile ikinci sırada olduğu,

Mimarlar tasarım yaparken ilk sırada % 45.83 ile imar ve yapılaşma yoğunluğu (TAKS/KAKS yerine, Emsal verilmesi gerektiği) konularında olduğu, % 37.50 ile ikinci sırada çatılar ve dış görünüm konularında özgür/ya da /rahat davranmak istedikleri, İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin olarak tamamının önerisinin olduğu ,

İmar mevzuatının mimari tasarımı kısıtladığı, İmar Kanununu sade ve basit olarak yazılması gerektiği, imar planları detaylı olması, yönetmeliklerin belirleyiciliği azaltılması gerektiği,

Konya Büyükşehir Belediyesinin Meclis kararı almaması, Estetik Komisyonunun kaldırılması gerektiği,

Tüm yönetmelik maddelerinin tasarımı kısıtladığı, çıkarılan yönetmeliklerin, plan notu, meclis kararı vs. gibi kararlar ile yerel yönetimlerce delinmesinin önlenmesi gerektiği,

İmar mevzuatının yeniden hazırlanması ve uygulanmasında sınırları mutlaka mimar belirlemesi gerektiği,

İmar Kanunu ve imar yönetmeliği gözden geçirilmeli, Konya Büyükşehir Belediyesinin çok fazla plan notu ve meclis kararı almama gerektiği;

İmar mevzuatına ilişkin sınırlamaların tespitinin sadece mimarlarca tespit edilmesi gerektiği;

İmar mevzuatı her bölgeye göre düzenlenmeli, kısacası Büyükşehir Belediyeleri kendi yönetmeliğini hazırlamalı, şehir estetiğini kişiler için bozulmaması gerektiği

İmar mevzuatında hacim hesabı getirilmesi, mimara esneklik sağlanması gerektiği,

Kent ölçeğinde makro kararlar (Nüfus yoğunluğu veya Emsal, yaklaşma sınırları verilip, mimara özgürlük verilmesi gerektiği,

Mimari tasarım özgünlük ve özgürlük gerektirdiği, özgür tasarıma imkân tanınması gerektiği, ancak; özgürlüğün de belli sınırları vardır ve olması gerektiği,

Fakat her yörenin kendi mimari kimliği, kültürel değerleri, insanların yaşam tarzı farklı olduğu, mekânların kültürel değerler çerçevesinde şekillenip anlam kazandığı, imar mevzuatının belirli ara sınırlar dışında tasarımda özgünlüğe ışık tutması da gerektiği,

İmar planı yapılırken şehirlerin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması gerekir. Planlamada adil davranılması, plan tadilatlarının insan merkezli/odaklı olması,

İmar mevzuatı uygulamasının içinde olan uzman kişilerle yapılması gerektiği Önerisinde bulunmuşlardır.

Buna göre, mimari tasarım özgürlüğü ve sınırlandırma arasında mutlaka denge kurulmalıdır.

6. SONUÇ

İmar mevzuatının, mimari tasarımdaki kreatifi yaklaşımı etkilediği, tasarım özgürlüğünü kısıtladığı görüldüğüne göre, kısıtlayıcı hususların yasal düzenlemelerde daha az yer alması gerekmektedir.

İmar mevzuatının uygulanmasında kamu yararı gözetilerek amacın ölçü yani, taban alanı yoğunluğu, çekme mesafeleri, bina derinliği veya yüksekliği şu kadar olacaktır yerine fonksiyona (işleve) ve biçime (foruma) yönelik olması gerekmektedir.

Bu nedenlerle İmar Kanunu ve İmar Yönetmelikleri ile mevzuata ilişkin diğer kanunlar ve bunlara ilişkin uygulama yönetmeliklerinin tekrar gözden geçirilip değerlendirilmesi, yıllardan beri imar kanunu taslağının günümüz koşullarına ve ihtiyacına cevap verecek nitelikte yeniden düzenlenerek kanun haline getirilmesi gerekmektedir.

KBBİY düzenlenirken diğer kanun ve uygulama yönetmelik hükümlerine aykırı maddelerinin uygulanmaması gerekir.

KBBİY' in özellikle çatılara ilişkin 36 ncı maddesinde yer alan hükümlerin merkez ilçe belediyelerince farklı yorumlanmaması ve uygulanmaması gerekmektedir.

PATİY ile KBBİY çelişki ve uygulanmasında sıkıntı yaşanmaması için aynı anda her iki imar yönetmeliklerinin uygulanmaması, PATİY' in geçici 10 ncu maddesine göre "KBBİY' in" 01.07.2017 tarihinde sonra tekrar yürürlüğe devam ettirilmemesi, yürürlükten kaldırılması gerekmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında blok ölçüsü ile leke kitleleri verilmemelidir. Sadece yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartıyla yapı yoğunlukları olan en fazla taban alanı katsayısı (TAKS) ve katlar alanı katsayısı (KAKS) yerine sadece Emsal belirtilmeli, en fazla bina yüksekliği (H max.) ise serbest verilmelidir. Böylelikle mimari tasarıma kısıtlama yerine ve tasarım özgürlüğü getirilmelidir.

İmar plan değişikliklerinde yerel yönetime verilen hakların kısıtlanması, merkezi yönetimin diğer planlarda olduğu gibi söz sahibi olması, sık sık plan değişikliğine gidilmemesi gerekir.

Buna ilişkin olarak 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun "İhtisas komisyonları" kenar başlığını taşıyan 15 nci maddesindeki hükümleri uyarınca ihtisas komisyonlarında kurum temsilcileri, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, sendikalar ve

uzmanlaşmış sivil toplum örgütlerinin temsilcileri davet edilen uzman kişiler, oy hakkı olmaksızın ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilirler.

Planlamada başta kamu yararı ve kamu düzeninin korunması amaçlanarak şehir planlama ilke ve esaslarına uyulması gerekir. Kişi başına gerekli olan sosyal- kültürel donatı alanları ve teknik alt yapıya ilişkin gerekli koşullar yerine getirilmelidir.

Planlamanın insan odaklı ve bütüncül olması gerekir. Bütüncül denilirken, planlama ile uygulama bir bütün olarak yerine getirilmelidir. İmar planı yapıldıktan sonra en geç bir yıl içerisinde parselasyon planları hazırlanmalı ve uygulanması gerekmektedir.

Mimarlar arasında yapılan anket sonuçlarına göre; mimari tasarımı yaparken arsanın imar durumu ve imar mevzuatına göre yapılmasının % 79.17 ile ilk sırada olduğu,

Mimari tasarımınızı oluştururken imar mevzuatının mimari tasarımı sınırlandırdığını çok fazla cevabının % 62.50 ile ilk sırada olduğu,

İmar mevzuatı sınırlandırmalarında PATİY' nin % 45.83 ile ilk sırada olduğu,

Mimarlar tasarım yaparken ilk sırada % 45.83 ile imar ve yapılaşma yoğunluğu konularında özgür/ya da /rahat davranmak istedikleri,

İmar mevzuatının mimari tasarıma getirdiği sınırlamalara ilişkin olarak tamamının (% 100,000) önerisinin olduğu,

İmar mevzuatının mimari tasarımı kısıtladığı, İmar Kanununu sade ve basit olarak yazılması gerektiği, imar planları detaylı olması, yönetmeliklerin belirleyiciliğinin azaltılması gerektiği,

Konya Büyükşehir Belediyesinin Meclis kararı almaması, Estetik Komisyonunun kaldırılması gerektiği,

Tüm yönetmelik hükümlerinin tasarımı kısıtladığı, yönetmeliklerin, plan notu, meclis kararı vs. gibi kararlar ile yerel yönetimlerce delinmesinin önlenmesi gerektiği,

İmar mevzuatının yeniden hazırlanması ve uygulanmasında sınırları mutlaka mimar belirlemesi gerektiği,

İmar Kanunu ve imar yönetmeliğinin tekrar gözden geçirilmesi, Konya Büyükşehir Belediyesinin çok fazla plan notu ve meclis kararı almaması gerektiği;

İmar mevzuatı her bölgeye göre düzenlenmeli, kısacası Büyükşehir Belediyeleri kendi yönetmeliğini hazırlamalı, şehir estetiğinin kişiler için bozulmaması gerektiği

İmar mevzuatında hacim hesabı getirilmesi, mimara esneklik sağlanması gerektiği,

Kent ölçeğinde makro kararlar (Nüfus yoğunluğu veya Emsal, yaklaşma sınırları verilip, mimara özgürlük verilmesi) alınması gerektiği,

Mimari tasarım özgünlük ve özgürlük gerektirdiği, özgür tasarıma imkân tanınması gerektiği, ancak; özgürlüğün de belli sınırları olması gerektiği, Fakat her yörenin kendi mimari kimliği, kültürel değerleri, insanların yaşam tarzı farklı olduğu, mekânların kültürel değerler çerçevesinde şekillenip anlam kazandığı, imar mevzuatının belirli ara sınırlar dışında tasarımda özgünlüğüne ışık tutması da gerektiği,

İmar planı yapılırken şehirlerin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması gerekir. Planlamada adil davranılması, plan tadilatlarının insan merkezli/odaklı olması,

İmar mevzuatı uygulamasının içinde olan uzman kişilerle yapılması gerektiği,

Önerisinde bulunmuşlardır.

Sonuç olarak, mimari tasarım özgürlüğü ve sınırlandırma arasında mutlaka denge kurulmalıdır.

KAYNAKLAR

Aksoy, E., 1975, Mimarlıkta Tasarım, İletim ve Denetim, KTÜ, Trabzon, 26-27.

Ayiter, N., 1981, "Hukukta Fikir ve Sanat Ürünleri" Ankara Üniversitesi, *Hukuk Fakültesi,* Ankara.

Ayiter, N., a.g.e., Dip Not 48: Troller, Kummer, Heet, Architecture at Droitd 'auteur, RİDA.

Birol, G., 2005, Balıkesir Üniversitesi, Mimarlık, Mimariye Giriş

Birol, G., 2005, Balıkesir Üniversitesi, Mimarlık, Mimari Çevrede Form ve Mekân Kavramları

Bielefeld, B. and El Khouli, S., 2014, Adım Adım Tasarım Fikirleri, Volkan Atmaca, 3. Baskı *Yapı Endüstri Merkezi Yem Yayınları No:167,* İstanbul, 11-38

Duyguluer, F., 1989, İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, *T.B.M.M. Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları No:38* Ankara,

Gözübüyük, Ş., 1973, Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları, *TODAİE,* Ankara.

Kalabalık, H., 2015, İmar Hukuku, Güncelleşmiş ve Genişletilmiş 7. baskı, *Seçkin Yayınları A.Ş.*, Ankara, 37-45

Orta, E., 2005, İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Yüksek Lisans, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü,* İstanbul, 18-88

Örücü, E., 1976, Taşınmaz Mülkiyete Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması", *İ.Ü., Hukuk Fak. Yayınları*, İstanbul.

Uraz, T., U., 1993, Tasarlama Düşünme ve Biçimlendirme, 1. Baskı *İ.T.Ü. Baskı Atölyesi*, İstanbul, 25-27.

Velidedeoğlu, H., V., 1983, Toplumsal Yaşam ve Hukuk, *Hil Yayınları*, İstanbul.

Yaşar, H. N., 2008, İmar Hukuku (İmar Planları ve Değişiklikleri, Yapı Kuralları), *Filiz Kitabevi,* 14.

Yılmaz, M., 2002, İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma *Seçkin Yayınları,* 23.

23.06.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 02.07.1965 tarihli ve 12038 sayılı RG.

Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği 17.10.1966 tarihli ve 12428 sayılı RG.

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı RG.

Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği (1991 – 1998 – 2002 – 2008 – 2013)

10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 23.07.2004 tarihli ve 25531 sayılı RG.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik 14.07.2007 tarihli ve 26582 sayılı RG.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik – Bakanlar Kurulunun 10.08.2009 gün ve 2009/15316 sayılı kararı 09.12.2009 tarihli ve 27344 sayılı R.G.

16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihli ve 28309 RG.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 01.06.2013 tarihli ve 28664 sayılı RG.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı RG.

URL 1, web.iku.edu.tr [Erişim: 06.02.2017]

URL 2, http://www.sabah.com.tr/galeri/emlak/modern-mimarinin-en-guzel-ornekleri-1413280401 [Erişim: 29.07.2017]

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : İsmail SONKAYA
Uyruğu : T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi : Karapınar - 03.01.1961
Telefon : 0 535 843 38 30
Faks : ------
e-mail : ismailsonkaya42@gmail.com

EĞİTİM

Derece		Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	:	Karapınar Lisesi Fen Bölümü, Karapınar / Konya	1978
Üniversite	:	S.Ü. MMF Mimarlık Bölümü	1989
Yüksek Lisans	:	2015 - ……..	
Doktora	:		

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
1991	**Pınar Mimarlık-Mühendislik Bürosu**	**Sahibi**
1996 – d.e.	**Sonkaya Mim. – Müh. İnş. Tar. San. ve Tic. Ltd. Şti.**	**Şirket Müdürü**

UZMANLIK ALANI Mimarlık, Ankara Bölge Adli Yargı Adalet Komisyonu Başkanlığında ve Konya Adli Yargı Adalet Komisyonu İlk Derece Mahkemelerinde Bilirkişilik ve 6183 sayılı Kamu Alacaklarında Gayrimenkul Değerlemesinde Bilirkişilik

YABANCI DİLLER İngilizce

BELİRTMEK İSTEĞİNİZ DİĞER ÖZELLİKLER

S.Ü. Konya Meslek Yüksek Okulu İnşaat Bölümü (1983), Karapınarlılar Dayanışma ve Yardımlaşma Dernek Başkanlığı (25.03.1994 – 20.02.1998 tarihleri arası iki dönem), Konya Ticaret Odası . Meslek 31. Komitesi "Mimarlar Mühendisler , Diğer Mühendisler, İnşaat Müteahhitleri ve Emlak Komisyoncuları" üyeliği (2005 - 2009)

YAYINLAR