

yapı ruhsat aşamasında PEYZAJ PROJESİ



I. BÖLÜM : MEVZUAT

I.1. YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

- I.1.1. YAPI, YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NEDİR?
- I.1.2. YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLU MUDUR?
- I.1.3. YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİ KİMLER DÜZENLEYECEKTİR?
- I.1.4. YAPI RUHSATI MÜRACAATLARI KİM TARAFINDAN, NEREYE YAPILACAK, MÜRACAAT SIRASINDA HANGİ BELGELER HAZIRLANACAK, YAPI RUHSATI NE KADAR SÜREDE BAŞVURU SAHİBİNE VERİLECEKTİR?
- I.1.5. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BAŞVURUSU KİM TARAFINDAN, NEREYE YAPILACAK; MÜRACAAT SIRASINDA HANGİ BELGELER HAZIRLANACAK, YAPI RUHSATI NE KADAR SÜREDE BAŞVURU SAHİBİNE VERİLECEKTİR?
- I.1.6. YAPI RUHSATI NE KADAR SÜRE İÇİN VERİLECEKTİR? RUHSATIN YENİLENMESİ MÜMKÜN MÜDÜR?
- I.1.7. MEVCUT TEŞEKKÜL ve YAPI RUHSATLARINDA GEÇİŞ DÖNEMİ UYGULAMASI NASIL OLACAKTIR?

I.2. TİP İMAR YÖNETMELİĞİ ve İL İMAR YÖNETMELİKLERİ

- I.2.1. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YASAL DAYANAĞI NEDİR, İL İMAR YÖNETMELİKLERİ İLE BU YÖNETMELİĞE AYKIRI HÜKÜMLER GETİRİLEBİLİR Mİ?
- I.2.2. MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU NEDİR, KİMLERDEN OLUŞUR, GÖREVLERİ NELERDİR?

I.3. YAPI PROJELERİ ve MESLEK ODALARINA KARŞI SORUMLULUKLAR

- I.3.1. YAPI PROJELERİ NELERDİR, RUHSAT İLE İLİŞKİSİ NEDİR, BU PROJELERİN İDAREYE SUNULMASI ZORUNLU MUDUR?
- I.3.2. PROJE MÜELLİFLİĞİ VE YAPIM İŞLERİNİN DENETİMİNE DAİR FENNİ MESULİYET ÜSTLENEN PEYZAJ MİMARLARININ, TMMOB PEYZAJ MİMARLARI ODASI'NA ÜYE OLMALARI VE ZORUNLU MUDUR, BU KİŞİLERİN MESLEK ODALARINA KARŞI SORUMLULUKLARI NELERDİR?

II. BÖLÜM : MEVCUT DURUM ve UYGULAMA

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE 981 BÜYÜKŞEHİR, İL, MERKEZ ve İLÇE BELEDİYESİNDE PEYZAJ PROJELERİNİN DURUMU ve PEYZAJ MİMARLARI İSTİHDAMI

II.1. 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE 'PEYZAJ MİMARİ' İSTİHDAMI

II.1.1. BELEDİYELERDE MEVCUT DURUM

II.1.1.1. YAPI RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ İSTEYEN BELEDİYELERDE MEVCUT DURUM

II.1.2. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNDE MEVCUT DURUM

II.2. SİYASİ PARTİLERE GÖRE PEYZAJ PROJESİ İSTEYEN BELEDİYELER

III. BÖLÜM : PEYZAJ PROJE STANDARTLARI ve UYGULAMA BİRLİĞİ

PEYZAJ ve PEYZAJ PROJESİ NEDİR?

III.2. PEYZAJ PROJESİ KİM TARAFINDAN HAZIRLANIR, PROJELERİ İMZALAMA YETKİSİ KİME AİTTİR, PROJELERİN KONTROLÖRLÜK HİZMETLERİ HANGİ MESLEK MENSUPLARI TARAFINDAN YERİNE GETİRİLİR?

III.3. PEYZAJ PROJELERİ NEDEN GEREKLİDİR?

III.4. YAPI RUHSAT AŞAMASINDA HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJELERİNİN NİTELİĞİ NASIL OLMALIDIR?

III.4.1. VAZİYET PLANI

III.4.2. YAPISAL PEYZAJ UYGULAMA PLANI/PROJESİ

III.4.3. BİTKİSEL UYGULAMA PLANI/PROJESİ

III.4.4. SULAMA VE DRENAJ PLANI/PROJESİ

III.4.5. DETAY PLAN/PROJELERİ

III.4.6. PROJE AÇIKLAMA RAPORU/NOTU

III.5. P YAPI RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJELERİNDE OLMASI GEREKENLER NELERDİR?

III.6. PROJE DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ NASIL OLMALIDIR?

TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Yayınları © 2017-02

Hazırlayanlar:

Hazırlayanlar:

Emre Baturay ALTINOK, Avukat

Serdar COŞGUN, Peyzaj Yüksek Mimarı

Harun KILIÇOĞLU, Peyzaj Mimarı

Mustafa KUTLU, Peyzaj Mimarı

H. Özge İDALİ ÖZDEN, Peyzaj Mimarı

Tasarım:

Harun KILIÇOĞLU

İletişim:

TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Genel Merkezi

A: Konur 2 Sokak 34/8 Meşrutiyet Cad. 06640, ANKARA

T: +90.312.419.62.50

F: +90.312.419.64.27

E: peyzaj@peyzajmimoda.org.tr

W: <http://www.peyzajmimoda.org.tr>

Baskı:

Patika Ajans Matbaacılık Reklam Org. Tic. Ltd. Şti.

A: Adakale Sokak 4/B Kızılay/Ankara T: 0.312 431 22 11

F: +90 312 431 22 66

ISBN: 978-605-01-1064-7

1. BASKI (2.000 ADET)

© Kitabın içerdiği bilgilerden yazarların kendileri sorumludur. Her hakkı saklıdır.
TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Yayınları, Ankara.



The background features a stylized cityscape in shades of blue. On the left, a large, dark blue tree silhouette is partially visible. In the center and right, several rectangular buildings of varying heights are depicted, each with a grid of small, light blue squares representing windows. The overall aesthetic is clean and modern.

Önsöz



Mimarlık, insanın yaşam gereksinimlerini karşılamak için yapıları tasarlama ve kurma sanatıdır. Mimarlık ürünü olan yapı, çevresinden bağımsız ele alınamaz ve kendimizle olan ilişkimiz yanı sıra toplumsal ilişkimizi de ilgilendirir.

Yapıların nüfus ile arttığı, ekonomik ve teknolojik koşullara göre şekillendiği bir zamanda yaşamaktayız. Bu yapı adalarının oluşturduğu kentlerde; her gün işlerimize gitmekte, çocuklarımızı okula götürmekte, zaman zaman başıboş, çoğu zaman bir amaç için dolaşmaktayız. Tüm bu günlük hayat örüntümüz içerisinde fiziksel ve psikolojik olarak kentle iletişim halinde olmamıza rağmen, onun ne kadar farkındayız?

Hâlbuki kent, fiziksel bir olgu olmanın ötesinde çok boyutlu ilişkiler sistemidir. Kişinin evinde olduğu gibi kente karşı aidiyet duygusu geliştirerek, çevresine karşı sahiplenme duygusu taşıması, o kişiyi kentin diğer insanları ile yakınlaştırır. Böylece toplumsal güven duygusu pekişir.

Farkında olmadığımız toprak alanlar ve bitkiler kentin ekolojisini devam ettirmesini sağlarken; her gün yürüdüğümüz yollar, çocuklarımızı oynattığımız parklar, kısaca gündelik yaşamımızdaki pratikler iyileştikçe bizleri dünyayı algılama ve yaşama konusunda daha samimi bir katılıma teşvik edecektir.

Bu bağlamda planlı alanlarda nitelikli peyzaj alanları oluşturulması, mekânlara yalnızca kimlik kazandırmaz, aynı zamanda ekonomik ve ekolojik değerler de katar. Kentsel açık ve yeşil alanların oluşturulması tek düze bürokratik ve rakamsal bir ifade olmaktan öteye taşınarak, toplumsal bir öğretilere dönüşmelidir. Bu sebeple; kentlerin açık ve yeşil alan yüzdesinin artışına da olanak sağlayacak, parsel bazında açık-yeşil alan oluşumunun öncelikli hedef olması; kentte yeşil omurgaların inşasını kolaylaştırır ve bü-tüncül bir anlayışla kurgulanmış kentler ortaya çıkar-tır. Aksi taktirde; parçacıl bir planlama anlayışıyla

kent; bütünüyle kopuk, çeşitli lokasyonlarda öbekleşen, yalıtık, kendi iç ekosistemlerinin sürekli kent baskısını göğüslediği ve yoğun kullanım yüzdesiyle hırpalanan açık-yeşil alanlara sahip olacaktır. Oysaki kent parkı, mahalle parkı, semt parkı, koruluk, vb. kamusal mekânlara komşu parsellerden başlayarak bir tekrarı ve bütünlüğü taşıyabilmek, kent sakinine, nitelikli bir kent silueti içerisinde seyahat edebilme ve nitelikli bir kent omurgasında yaşayabilme olanağı sağlar.

01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girecek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği öncesinde, Odamız tarafından bir çalışma yapılmış ve yerel yönetimlerde ruhsat aşamasında peyzaj projesi istenip istenmediğine, isteniyorsa nasıl ve hangi koşullarda istendiğine dair belli verilere ulaşılmıştır. Bu veriler ve yeni yönetmelik çerçevesinde bugüne kadar peyzaj mimarlığı mesleğine dair tüm yargı kararları da göz önünde bulundurularak elinizdeki detaylı raporu hazırlama gayretinde bulunulmuştur. Yapı ruhsatı aşamasında peyzaj projelerinin istenmesinin zorunlu hale getirilmesi, arazi rantının, kamu yararına dönüşebileceği önemli fırsatlardan birisi olmakla birlikte; çocuk oyun alanlarının, yürüyüş yollarının, otopark ve yeşil alanların nitelik açısından daha tanımlı mekânlara dönüşmesini sağlayacak, insan sağlığı ve yaşam kalitesini artıracak da bir fırsattır.

Kısacası peyzaj projeleri; “parkları olan bir kenti, park içerisinde bir kente” dönüştürecek imkânı sunmaktadır. Bu gaye ile bu kitapçığın kentsel yeşil altyapının oluşumuna yardımcı olması ve kent yaşamının refah ve huzuru bağlamıyla tüm kamu yöneticilerimize, meslek camiamıza ve aynı gaye ile hareket eden tüm ilgililere kılavuzluk edebilmesi dileğiyle hazırlanmıştır.

TMMOB Peyzaj Mimarları Odası
12. Dönem Yönetim Kurulu



I. Bölüm MEVZUAT

I.1. YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

I.1.1. YAPI, YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NEDİR?

3194 sayılı İmar Kanununun 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinde **'yapı'**, "*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler*",

01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girecek olan 03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının rrrr bendinde **'yapı ruhsatı'**, "*bir parselde TS 8737 Standardına uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesi*",

öööö bendinde ise **'yapı kullanma izin belgesi'**, "*yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belge*" olarak tanımlanmıştır.

I.1.2. YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLU MUDUR?

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenen, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsayan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 'Yapı ruhsatı' başlıklı 21. maddesi "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. (m.21/1), ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz (m. 21/2), ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsur etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. (m.21/3), 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 et-

meye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir (m. 21/4)” şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Genel İlkeler' başlıklı 5. Maddesinin 1. fıkrasında uygulama imar planı olmayan, 55. Maddesinin 16. Fıkrasında da yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği belirtilmiştir.

Yönetmeliğin 16. Fıkrasında ise Kanunun 4 üncü maddesinde belirtilen ve özel Kanun niteliğinde olan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde aksine bir hüküm bulunmayan hallerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinin uygulanacağı, yukarıda belirtilen Kanunların kapsamında olan yerlerde ise İmar Kanununun (ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin) söz konusu özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmiştir.

Ayrıca Yönetmelikte Kanun ve Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamayacağı (m.54/1), yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması

mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınmasının zorunlu olduğu (m.66/1) açıkça düzenlenmiştir.

Mevzuat hükümleri uyarınca İmar Kanunu'nun 4. Maddesinde belirtilen ve yukarıda yer verilen özel kanunlarda bahsedilen yerler ile yine aynı Kanunun 26. Maddesindeki kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesisleri ile ilgili istisnalar dışında Kanunun 21. Maddesi uyarınca yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlen ve Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar açısından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması mevzuat hükümleri gereği zorunludur.

1.1.3. YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİ KİMLER DÜZENLEYECEKTİR?

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. Maddesinin 3 bendinde "gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek, Bakanlar Kurulunca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak" Bakanlığın görevleri arasında sayılmıştır.

03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56. Maddesinin 8. Fıkrasında "Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebe-

biyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 02/03/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde ilgili idarenin belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında ise valilik olduğu tanımlanmış olup, Kanunun 21. maddesi uyarınca, bu Kanun kapsamına giren bütün yapılar için Kanununun 4. Maddesinde belirtilen özel kanunlarda bahsedilen yerler ile 26. maddede belirtilen istisnalar dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin c bendinde "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçek-

teki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak” Büyükşehir Belediyelerinin,

5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinin c bendinde, “Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek.” Belediyelerin,

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 7. maddesinin a bendinde, “Kanunlarla verilen görev ve hizmetleri yerine getirebilmek için her türlü faaliyette bulunmak, gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri için kanunlarda belirtilen izin ve ruhsatları vermek ve denetlemek.” İl Özel İdarelerinin görevleri arasında sayılmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 9. maddesinde “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planına ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ev her türlü fenni mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir. ”

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ek 6. maddesine yer alan bina inşaat harcı ve 84. maddesinin 1 ve 2 numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda her ne kadar 644 sayılı KHK'nin 2. maddesinin 3 bendinde, bentte belirtilen konulardaki ruhsat işlemlerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılacağı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56. maddesinde bu görevin Bakanlığın taşra teşkilatınca (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri) yürütüleceği ifade edilmekte ise de, yukarıda sayılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5260 sayılı Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümleri yürürlükten kaldırılmadığından ve 644 sa-

yılı Kanun Hükmünde Kararnamede diğer Kanunların konuya ilişkin hükümlerinin uygulanmayacağına dair bir düzenlemeye yer verilmediğinden bu görevin sadece Bakanlıkça ve taşra teşkilatınca yerine getirileceğini söylemek mümkün değildir.

Anılan bent kapsamında kalan yatırımlara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin yanı sıra ruhsat düzenlemeye yetkili belediye ve il özel idaresi gibi diğer idarelere de müracaat edilebilmesi mümkün olup, ilgili idarelerin de kendilerine yapılan müracaatların mevzuata uygunluğunu da değerlendirerek ilgili Kanunlarda belirtilen süreler için başvuruları neticelendirmesi gerektiği açıktır. Nitekim bu husus 27.02.2014 tarih ve 2014/4 sayılı Bakanlık Genelgesinde de açıkça ifade edilmiştir.

Söz konusu kuralın istisnası ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat' başlıklı 56. Maddesinde belirtilmiş ve söz konusu alanlarda kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kap-

samında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından Bakanlık adına yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

1.1.4. YAPI RUHSATI MÜRACAATLARI KİM TARAFINDAN, NEREYE YAPILACAK, MÜRACAAT SIRASINDA HANGİ BELGELER HAZIRLANACAK, YAPI RUHSATI NE KADAR SÜREDE BAŞVURU SAHİBİNE VERİLECEKTİR?

1.1.4.1 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 'Ruhsat Alma Şartları' başlıklı 22. Maddesinde "yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en

Mevzuat hükümlerinden de anlaşılacağı üzere Yönetmeliğin 56. Maddesinde yer bulan 'Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılar' istisna olmak üzere yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme görevleri öncelikle ilgili idarelere (Belediye ya da özel idare) aittir.

Ancak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Kuruluş ve Görevleri Hakkında KHK'nın 2. maddesinin 1. fıkrasının ç ve h bendinde ilgili İdaresince iki ay içerisinde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve iş yeri açma çalışma ruhsatı düzenlenmemesi durumunda, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin re'sen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca verilebileceği ifade edilmiştir. 12.09.2011 tarih ve 6404 sayılı 2011/4 nolu Bakanlık Genelgesi ile de açıklık getirildiği üzere bu kapsamdaki başvurular belgeleryle birlikte yapının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılabilecektir. Bu durumda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne, ilgili idareden yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi verilmeme gerekçesinin en geç 15 gün içinde İl Müdürlüğüne bildirilmesi istenecek, ilgili idarenin gerekçesi de dikkate alınarak İl Müdürlüğüne talep edilen belge düzenlenebilecektir.

geç on beş gün içinde yapı ruhsatıyesi ve-
rilir” şeklinde düzenleme getirilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ‘Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler’ başlıklı 54. Maddesinin 1. Fıkrasıyla getirilen “Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz” hükmü nedeniyle yapı ruhsatı alınması zorunlu olduğu belirtilmiştir; ‘Yapı Ruhsat İşlemleri’ başlıklı 55. Maddesinde de yapı ruhsatı işlemlerinin bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacağı düzenlenerek, maddenin 2. Fıkrasında yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Düzenlemenin 3. Fıkrasında ise tapu kayıt örneği yerine geçen belgelerin neler olduğu açıklanmış, tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)’nde bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişileceği, yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örne-

ği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgelerin istenmeyeceği, kayıtlara TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerektiği düzenlenmiştir. (m. 55/14)

Yönetmeliğin 55. Maddesinin 4. Fıkrasında yapı ruhsatı vermeye yetkili idareye başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü, yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde başvuru sahibine vereceği; kanal kotu tutanağının idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu sürenin üç iş günü olduğu (m. 55/5), söz konusu belgelerin bu süreler içinde ilgili idare tarafından başvuru sahibine verilmemesi halinde verilmemesi gerekçesinin başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesinin zorunlu olduğu düzenlenmiş (m. 55/6); kanal kotu tutanağının düzenlenmemesinin ruhsat verilmesine engel olmadığı, ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunlu olduğu, aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmeyeceği belirtilmiştir. (m. 55/7)

I.1.4.2. Kanunun 26. Maddesinde ise kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat işlemleri düzenlenmiştir. Madde metnine göre kamu kurum ve kuruluşlarıca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarıca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verileceği (m. 26/1); Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarıca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili belediyesine veya valiliklere yazı ile bildirdiği takdirde, 22 nci maddede sayılan belgeler aranmadan yapı ruhsatı verileceği belirtilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat' başlıklı 56. Maddesinde, kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yap-

tırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütüleceği belirtilmiştir.

I.1.4.3. İmar Kanununun, Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar başlıklı 12.07.2013 tarih ve 6495 sayılı Kanunun 73. Maddesi ile değişik 27. Maddesinde ise plansız alanlardan bahsedilmiş, Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için ruhsat gerekmediği aktarılarak İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirleneceği düzenlenmiştir (m. 27/5);

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmayacağı, ancak yer seçiminin, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirleneceği, bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verileceği düzenlenmiş (m. 27/6), bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususların Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirleneceği ifade edilmiştir (m. 27/7)

I.1.5. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BAŞVURUSU KİM TARAFINDAN, NEREYE YAPILACAK; MÜRACAAT SIRASINDA HANGİ BELGELER HAZIRLANACAK, YAPI RUHSATI NE KADAR SÜREDE BAŞVURU SAHİBİNE VERİLECEKTİR?

İmar Kanununun 'Yapı kullanma izni' başlıklı 30. Maddenin 1. Fıkrasına göre "yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mec-

buridir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir." 2. fıkra hükmüne göre "belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetinde olup, aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılması gerektiği (m. 30/2), bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmayacağı" (m. 30/3) düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca usulüne uygun alınan yapı ruhsatı ile işlemlerine başlanan yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınmasının zorunlu olduğu belirtilmiş; bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kullarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapı-

Mevzuat hükümlerinden de anlaşılacağı üzere İmar Kanununun 22. Maddesine ve Yönetmeliğin 55. Maddesine göre yapı ruhsatı almak için belediye veya valilik bürolarına yapı sahipleri (veya usulüne uygun vekil tayin ettikleri kişilerce) dilekçe ile müracaat edilmesi zorunludur.

Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge ve/veya ilgili idarece TAKBİS üzerinden ulaşılabilecek bilgiler), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilmek zorundadır.

Yönetmeliğin 57. Maddesinin 15. Fıkrası metninden de anlaşıldığı üzere "peyzaj projelerinin 'yapı ruhsatı başvurusu sırasında' sunulması" zorunlu değildir. Ancak ilgili idarelerce peyzaj projelerinin yapı ruhsatı başvurusu sırasında yapının ve yerleşimin özelliğine uygun olarak istenilmesi zorunlu tutulabilecektir. Ancak her durumda peyzaj projelerinin, yapı ruhsatının onayından sonra 1 aylık süre içerisinde idareye sunulması ve idarece onaylanması mevzuat hükümleri gereği ilgili idarenin takdirine bırakılmamış, zorunlu hale getirilmiştir.

Yapı ruhsatı başvurusu sırasında peyzaj projelerinin sunulup sunulmayacağı konusunda karar almak yetkisi ilgili idarelerin takdirindedir. Ancak bu takdir yetkisi sınırsız olmayıp, kamu yararı ve hizmet gerekleri ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile sınırlı olup, bu ilkeler gözetilerek kullanılabilir ve bağımsız mahkemelerin önüne taşındığında hukuka uygunluk yönünden incelenebilecek, iptaline karar verilebilecektir.

ya ilişkin fotoğraflara yer verilmesi gerektiği belirtilmiştir; ilgili idarelerin, mal sahibinin müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirlemesi (m. 64/3) halinde yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlemek zorunda olduğu belirtilmiştir. (m. 64/4) Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verileceği; yapı kullanma izninin verildiği tarihin, yapının tamamlandığı tarih olduğu ve 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. (m. 64/6)

Başvurularda başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna, uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığına ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları ile birlikte enerji kimlik belgesi ve yapının fotoğrafları dışında herhangi bir belge istenemeyeceği (m. 65/1); yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve

belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler (m. 66/2) ile Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşım açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmeyeceği (m. 66/3); Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edileceği düzenlenmiştir. (m. 66/4)

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulacağı (m 66/6); yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, birinci fıkrada belirtilenler haricinde başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ve ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgelerin de istenemeyeceğini düzenlemiştir (m.66/7)

I.1.5. YAPI RUHSATI NE KADAR SÜRE İÇİN VERİLECEKTİR? RUHSATIN YENİLENMESİ MÜMKÜN MÜDÜR?

Kanunun ruhsat ile ilgili bir diğer düzenlemesi ise 'Ruhsat Müddeti' başlıklı 29. maddesidir. Madde metnine göre "yapıya başlama müddeti, ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep (kazanılmış) haklar saklıdır (m. 29/1); ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır (m. 29/2); ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir. (m. 29/3)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 'Projeler ve Yapı İzin Belgeleri' başlıklı 6. Bölümünün, 'Yapı Ruhsatın İlişkin Genel Hükümler' başlıklı 54. Maddesinin 2. Fıkrasıyla ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat

Mevzuat hükümlerinden de anlaşılacağı üzere Kanunun 30. Maddesi ve Yönetmeliğin 64. Maddesi uyarınca yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından; 27. maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten yapı kullanma izin belgesi alınması için Yönetmelik hükümlerine uygun başvuru yapılması gerekmektedir.

Yapı kullanma izin belgesi, mal sahibi ya da usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş temsilcisi tarafından yapılabilir. Belediyeler veya valilikler mal sahiplerinin veya temsilcisinin müracaatını en geç otuz gün içinde sonuçlandırmak zorundadır. Eğer bu süre sonunda müracaat hakkında bir karar verilmemişse başvuruya konu yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirileceği; 3. Fıkrasıyla da Ruhsat süresi içinde yapılan başvurular da ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenileneceği, süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılacağı düzenlenmiştir.

Yine Yönetmeliğin 54. Maddesinin 5. Bendine göre Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunlu olduğu belirtilmiş; ilk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlayacağı, yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edileceği belirtilmiştir. (m. 54/6)

I.1.7. MEVCUT TEŞEKKÜL ve YAPI RUHSATLARINDA GEÇİŞ DÖNEMİ UYGULAMASI NASIL OLACAKTIR?

Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlan-

dırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkili kabul edilmiştir. (Geçici madde 2/1)

Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilecek; arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenecektir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılacak, ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

22.05.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 01.10.2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30.05.2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte

olan hükümlerine göre neticelendirilecektir. Ancak geçici 3. Madde ile getirilen bu düzenlemenin Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği aynı madde düzenlenmesi için belirtilmiş ve tereddüde mahal verilmemiştir.

Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri de 01.10.2017 tarihinden önce yürürlükte olan 19.08.2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır.

I.2. TİP İMAR YÖNETMELİĞİ ve İL İMAR YÖNETMELİKLERİ

I.2.1. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YASAL DAYANAĞI NEDİR? İL İMAR YÖNETMELİKLERİ İLE BU YÖNETMELİĞE AYKIRI HÜKÜMLER GETİRİLEBİLİR Mİ?

3194 sayılı İmar Kanununun ‘Yönetmelik’ başlıklı 44. Maddesinde; *enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetlerle ilgili tesisler ve müstemilatından hangileri için ruhsat alınmayacağı* (m. 44/1-a), 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 (m. 44/1-b), *arazi ve arsa düzenlemesinin uygulanma şekil ve şartları* (m. 44/1-c), *ruhsata tabi olmayan yapılarda uyulacak esaslar* (m. 44/1-d), *her türlü inşaat ve tesisat dahil yapım işlerine dair yapı müteahhitlerinin yetki belgelendirilmesi işlemlerine; yapı müteahhitlerinin iş gruplarına, ihtisaslaşmalarına ve yüklenilecek işin büyüklüğüne göre sınıflandırılmasına ve bunların sahip olmaları gereken asgari eğitim, iş tecrübesi, teknik donanımı ve kapasitesi, mali durumu, idari yapısı ve personel şartları ile niteliklerine; yapı müteahhitlerinin faaliyetlerinin denetlenmesine, kayıtlarının tutulmasına ve de-*

ğ erlendirilmesine; mimar ve mühendis unvanlı şantiye şefi çalıştırılması mecburi ve yapı müteahhidi olmaksızın da yapılması mümkün olan yapılara; şantiye şeflerine, yapım ve denetim işlerinde istihdam edilecek fen adamlarına ve yetki belgeli us-talara ilişkin usul ve esaslar ile diğer hususlar, Milli Eğitim Bakanlığı, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Mesleki Yeterlilik Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Konfederasyonu, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşleri alınarak (09/12/2009 tarih ve 5940 sayılı Kanunun 3. Maddesi ile değişik m. 44/1-e), imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususlar (m. 44/1-f), imar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri (m. 44/1-g), yerleşme alanlarıyla ilgili genel esaslar (m. 44/1-i), hâlihazır harita alımı ve imar planlarının yapımını yükümlenecek müellif ve müellif kuruluşların ehliyet durumlarının yeniden düzenlenmesine ait esaslar (m. 44/1-j) Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir şeklindedir.¹ 38 inci maddede sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının görev, yetki ve sorumlulukları, ilgili Bakanlıklar ile Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği (TMMOB) ve

¹ Kanunun 44. maddesinin 1/h bendi, Anayasa Mahkemesinin 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden mülga-dır.

Yüksek Öğrenim Kurumunun görüşleri alınarak Bakanlık ve Milli Eğitim Bakanlığınca birlikte çıkarılacak yönetmelik ile tespit edileceği düzenlenmiştir. (26/04/1989 tarih ve 3542 sayılı Kanunun 2. Maddesi ile değişik m. 44/2)

3194 Sayılı İmar Kanununun 44. maddesinde belirlenen konularda yönetmelikler hazırlama görevi aynı Kanun uyarınca Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilmiş, bu kapsamda Bakanlıkça hazırlanıp ve 02/11/1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin adı 19/08/2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği olarak değiştirilmiş, Yönetmeliğin uygulama alanına büyükşehir belediyeleri sınırları içinde kalan sahalar ile belediye mücavir alan sınırları dışında olup imar planı bulunan sahalar da dâhil edilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun, “Diğer hükümler” başlıklı 28. maddesinde; “Belediye Kanunu ve diğer ilgili Kanunların bu kanuna aykırı olmayan hükümleri ilgisine göre büyükşehir, büyükşehir ilçe ve ilk kademe belediyeleri hakkında da uygulanır.” hükmü düzenlenmiş; “Yürürlükten kaldırılan hükümler” başlıklı 31. maddesinde ise, “27.6.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkın-

da Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştilirerek Kabulü Hakkında Kanun ile aynı Kanunun ek ve değişlikleri, 9.8.1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanununun 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin üçüncü paragrafı yürürlükten kaldırılmıştır” şeklinde düzenleme getirilmiştir.

Kanunlarda ve diğer mevzuatta, 27.6.1984 tarihli ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştilirerek Kabulü Hakkında Kanun ile değişliklerine yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.” hükmü yer almıştır. İmar Kanunu’nun 4 üncü maddesinde, mülga 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştilirerek Kabulü Hakkında Kanun’la belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanunu’nun 3030 sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı, buna göre 5216 sayılı Kanunun 31 inci maddesinden hareketle, 5216 sayılı kanunla belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanununun, 5216 sayılı Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmiştir. Bununla beraber, gerek mülga 3030 sayılı Kanunda, gerekse yürürlükte bulunan 5216 sayılı Kanunda, büyükşehir belediyelerine daha önce İmar Kanunu’nda düzenlenmemiş ilave bazı özel imar yetkileri verilmesinin ötesinde, imar yönetmelikleri konusunda İmar Kanunu’na aykırı hükümler bulunmadığı gibi gerek 5393 sayılı Bele-

diye Kanunu, gerekse 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununda da İmar Kanunu’nun aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı ifade edilmek suretiyle anılan Kanunlarda imar yönetmeliklerinin bağlayıcılığına yönelik olarak İmar Kanununa aykırı bir hüküm yer almadığından gerek büyükşehir belediyelerince, gerek belediyelerce, gerekse il özel idarelerince gerçekleştirilecek İmar Yönetmeliğine ilişkin düzenleme ve uygulamalarda genelgede belirtilen hususlara riayet edilmesi gerektiği Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü’nün 31/10/2008 tarih ve B.09.0.TAU.0.15.00.00-1734/9089 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği konulu 2008/11 sayılı Genelgesinde açıklanmıştır.

04/07/2011 tarih ve 27984 Mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurularak anılan Kanun Hükmünde Kararnamenin 37. maddesinin 1. fıkrası gereği mevzuatta Bayındırlık ve İskân Bakanlığına yapılmış olan atıfların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı belirtilmiş, 3. fıkrası gereği 180 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 4. fıkrası gereği 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile 5. fıkrası ge-

reği 03/06/2011 tarihli ve 636 sayılı Çevre, Orman ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname yürürlükten kaldırılmıştır.

03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 70. Maddesi ile 01.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 01.10.2017 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır. Bir diğer ifade ile uygulama imar planı bulunan alanlarda 01.10.2017 tarihi itibarıyla “plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile ilgili projelendirme ve denetime ilişkin usul ve esaslar” yönünden 03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yürürlüğe girecek ve uygulanacaktır.

Yönetmeliğin ‘Genel İlkeler’ başlıklı 5. Maddesinin 3. Fıkrası uyarınca idarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemeyeceği düzenlenmiş; ‘Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar’ başlıklı 8. Bölümü ile aynı başlığı taşıyan 69. Maddesinin 1. Fıkrasında ise büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerince, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırla-

nabileceği, idarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamaların bu Yönetmeliğe göre yapılacağı; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ‘Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar’ başlıklı birinci, ‘Genel İlkeler’ başlıklı 1.inci, ‘Projeler ve Yapı İzin Belgeleri’ başlıklı 6.ncı, ‘Denetime Dair Hükümler’ başlıklı 7.inci, ‘Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar’ başlıklı 8.inci, ‘Çeşitli ve Son Hükümler’ başlıklı 9.uncu bölümleri ile geçici maddelerinin yanı sıra ‘Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları’ başlıklı 19.uncu ve ‘Taban alanı’ başlıklı 20.nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümlerin uygulanamayacağı düzenlenmiştir.

Düzenlemenin 3. Fıkrasına göre de yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, ikinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanacağı, 4. Fıkrasına göre planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verinceye kadar uygulamaların Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütüleceği;

5. Fıkrasına göre Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı halde bu Yönetmelik hükümlerine uyulacağı düzenlemiştir.

Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne, tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulacağına düzenlendiği 64. Maddenin 6. Fıkrasının dışında proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirileceği belirtilmiştir. (m. 64/7)

I.2.2. MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU NEDİR, KİMLERDEN OLUŞUR, GÖREVLERİ NELERDİR?

01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girecek olan 03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ‘Tanımlar’ başlıklı 4. maddesinin 1. fıkrasının fff bendinde ‘Mimari estetik

01.10.2017 tarihi itibarıyla “plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile ilgili projelendirme ve denetim ilişkin usul ve esaslar” yönünden 03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yürürlüğe girecek ve uygulanacak; büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerince, Yönetmeliğin ikinci fıkrasında belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlanabilecek, idarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır.

komisyonu’; şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyon olarak tanımlanmış; 66. Maddenin 1. Fıkrasıyla komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirleneceği ifade edilmiştir.

03.07.2017 tarih ve 20113 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile 2008 tarihli Tip İmar Yönetmeliğinden farklı olarak mimari estetik komisyonunun kimlerden oluşacağı açıkça düzenlenmiş, komisyonda peyzaj mimarlarına da yer verilmesi yasal dayanağa kavuşmuştur.

la toplanacak, kararlarını oyçokluğu ile alacaktır. Müdürlükler bünyesinde ise Valilik onayı ile oluşturulan komisyonlar görev yapacaktır. (m.66/7)

İlgili idareler, gerekmesi halinde ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, idare bünyesindeki en az biri mimar olmak üzere inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşan mimari estetik komisyonları kuracaktır. (m.66/3)

Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmedığı teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilecek, bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasınca

belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda % 20’sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15’ini geçmeyecektir.

Yönetmeliğin ‘Kat Yükseklikleri’ başlıklı 28. maddesinin 7. fıkrası uyarınca eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirleneceği düzenlenmiştir.

I.3. YAPI PROJELERİ ve MESLEK ODALARINA KARŞI SORUMLULUKLAR

I.3.1. YAPI PROJELERİ NELERDİR, RUHSAT İLE İLİŞKİSİ NEDİR, BU PROJELERİN İDAREYE SUNULMASI ZORUNLU MUDUR?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ‘Yapı Projeleri’ başlıklı 57. Maddesi metninde de belirtildiği üzere yapı sahibi veya vekilince 55 inci maddede sayılan belgelere göre ilgili kanun, plan, bu Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat

ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere mimari proje, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi, statik proje, mekanik tesisat projesi, elektrik tesisat projesi hazırlanması yasal bir zorunluluktur.

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

Mimari projeye ilgili mühendis ve mimarlar tarafından hazırlanan asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenerek ilgili idareye sunulmak zorundadır.

Yeni yönetmelik düzenlemesi ile ilgili idarece peyzaj projelerinin istenilmesi bir zo-

runluluk olarak düzenlenmiş, bu projelerin yapı ruhsat başvurusu esnasında sunulmasının zorunlu olmadığı, idarenin takdirine bırakılmıştır. 01.072017 sonrasında ilgili idarelerce, peyzaj projelerinin istenilmesinde yerleşme ve yapının özelliğine göre (yörenin doğal ve kültürel özellikleri, iklim özellikleri, planlama geçmişi ve geleceği, kentleşme hedefleri, peyzaj karakteristiği, turizm özellikleri... vb.) belirli kriterler belirlenmesi ve projelerin yapı ruhsat başvurusu aşamasında mı yoksa gerekmektedir.

Bazı idarelerce yanlış değerlendirmeler yapılarak Yönetmeliğin 57. Maddesinin 15. Fıkrası metniyle "peyzaj projelerinin istenilme zorunluluğu değil, 'yapı ruhsatı başvurusu sırasında' sunulması" zorunluluk olmaktan çıkarılmış, bu durum ilgili idarelerin takdirine bırakılmış; peyzaj projelerinin, yapı ruhsatının onayından sonra 1 aylık süre içerisinde idareye sunulması ve idarece onaylanması mevzuat hükümleri gereği ilgili idarenin takdirine bırakılmamış, aksine zorunluluk hali süreye bağlanarak netleştirilmiştir.

Yapı ruhsatı başvurusu sırasında peyzaj projelerinin sunulup sunulmayacağı konusunda karar almak yetkisi ilgili idarelerin takdirinde olmakla birlikte bu takdir yetkisi sınırsız olmayıp, kamu yararı, hizmet gerekleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile sınırlıdır. İdarelerce takdir yetkisi kullanılırken bu ilkeler yanında yörenin doğal ve

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğü ile peyzaj projelerinin istenilmesinde takdir dönemi sona ermiş ve zorunluluk dönemine girilmiştir.

Yeni Yönetmelik döneminde doğal ve kültürel özellikleri, iklim özellikleri, planlama geçmişi ve geleceği, kentleşme hedefleri, peyzaj karakteristiği, turizm özellikleri vb. yerleşim ve yapının özellikleri gözetilerek karar alınacak ve uygulama bu kararlar ışığında yürütülecektir.

kültürel özellikleri, iklim özellikleri, planlama geçmişi ve geleceği, kentleşme hedefleri, peyzaj karakteristiği, turizm özellikleri vb. yerleşim ve yapının özellikleri gözetilerek kullanılabilir ve bağımsız mahkemelelerin önüne taşındığında hukuka uygunluk yönünden incelenebilecek, iptaline karar verilebilecektir. Nitekim daha önce takdir yetkisine bağlı olarak getirilen bir kısım düzenlemeler Mahkemelere taşınmış, ilgili idarelerce belirlenen yerleşim ve yapının özellikleri konusunda alınan kararların hukuka uygun olduğuna karar verilerek peyzaj projelerinin istenilmesinin kaldırılması talepli davalar Mahkemelerce reddedilmiş ve bu ret kararları Danıştay'ca onanarak kesinleşmiştir.

1.3.2. PROJE MÜELLİFLİĞİ VE YAPIM İŞLERİNİN DENETİMİNE DAİR FENNİ MESULİYET ÜSTLENEN PEYZAJ MİMARLARININ, TMMOB PEYZAJ MİMARLARI ODASI'NA ÜYE OLMALARI VE ZORUNLU MUDUR, BU KİŞİLERİN MESLEK ODALARINA KARŞI SORUMLULUKLARI NELERDİR?

15 Ocak 2006 Tarih ve 26050 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Peyzaj Mimarları Odası Ana Yönetmeliği'nin 'Asil üyelik' başlıklı 04.03.2014 tarih ve 28931 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan değişik 8. maddesi uyarınca "Türkiye'deki üniversitelerin ilgili bölümlerinden peyzaj mimarı lisans unvanı ile mezun olanlar ile yabancı ülkelerdeki üniversitelerden aldığı diplomaların peyzaj mimarı lisans unvanına denkliği kabul edilenlerin mesleğini icra edebilmeleri, mesleğin icrasını ilgilendiren işlerle meşgul olabilmeleri, meslekleri ile ilgili bir işte çalışabilmeleri, Oda'nın meslek alanı ile ilgili akademik düzeyde meslekî eğitim yapabilmeleri ve bu eğitime devam edebilmeleri için Peyzaj Mimarları Odası'na kaydolması ve üyelik vasfını koruması; 'Üyelerin Görev ve Sorumlulukları' başlıklı 14. maddesi uyarınca da 6235 sayılı TMMOB Kanunu, 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun ve TMMOB Ana Yönetmeliği ile bu Yönetmelik hükümlerine uyarak; Oda ve Birlik bünyesinde mesleki

etik, davranış ve ilkelere uyması; mühendis ve mimar topluluğunun onuruna aykırı biçimde davranışlarda bulunmaması ve haksız rekabet yapmaması zorunluluk olarak düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. Maddesinin 18. Bendi uyarınca da proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27.01.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimarı Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırılmaları zorunluluk olarak düzenlenmiştir. İlgili meslek odalarına da, kendi mevzuat hükümleri uyarınca verdiği ve kesinleşmiş kararlar sonucunda hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirmek zorunluluğu getirilmiştir.

Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, sadece bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17.06.1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerine tabi değildir. (m. 57/24)

21 Mart 2006 Tarih ve 26115 Sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Türk Mühendis ve Mimarı Odaları Birliği (TMMOB) Peyzaj Mimarları Odası Serbest Peyzaj Mimarlık Müşavirlik Hizmetleri Uygulama, Mesleki Denetim, Büroların Tescili ve Asgari Ücret Yönetmeliği hükümleri uyarınca Büro Tescil Belgesi verilerek belgelendirilen, serbest peyzaj mimarlığı hizmetleri üreten peyzaj mimarlarının, gerçek veya tüzel kişiler ile kuruluşların, hizmetlerini uygularken görev ve sorumlulukları ile etkinliklerinde uymaları gereken kurallara, uygulamalara, denetime esaslarına uymak; Yönetmeliğin koşullarına uygun olarak, kayıt ve denetimi altında çalışmak üzere, serbest peyzaj mimarlığı hizmeti yapacak Odaya kayıtlı

Yapı projeleri isteyen idarelerin, 3194 sayılı Kanun başta olmak üzere Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile bu yönetmeliğin gönderme yaptığı TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Ana Yönetmeliği ile Serbest Peyzaj Mimarlık Müşavirlik Hizmetleri Uygulama, Mesleki Denetim, Büroların Tescili ve Asgari Ücret Yönetmeliği hükümlerine uymak, proje rabullerinde meslek mensuplarından Oda tarafından düzenlenen her bir proje için ayrı ayrı düzenlenecek belgelerin orijinallerini istemek zorundadır.

serbest peyzaj mimarlığı bürosunu tescil etmek ve her yıl tescilini yenilemek zorundadır.

Serbest peyzaj mimarlığı hizmetleri Büro Tescil Belgesi olmayan peyzaj mimarları, serbest peyzaj mimarlığı hizmeti yapamazlar (m. 15/2) ve yalnız Oda tarafından Büro Tescil Belgesi verildiğinde yetkili kabul edilirler. Bu yetkilendirme, Teknik Uygulama Sorumluluğu (TUS) dahil tüm meslek mensupları için; meslekî uygulamanın her aşamasında, ilgili oda birimlerine başvurmak koşulu ile ülke çapında geçerlidir. (m. 18/1-a)



II. Bölüm

MEVCUT DURUM VE UYGULAMA

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE 981 BÜYÜKŞEHİR, İL, MERKEZ ve İLÇE BELEDİYESİNDE PEYZAJ PROJELERİNİN DURUMU ve PEYZAJ MİMARLARININ İSTİHDAMI

3 Temmuz 2017 tarihinde 301103 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 1 Ekim 2017 tarihinde yürürlüğe girecektir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Madde 57/15’te belirtilen; “Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında ilgili idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projelerin, yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren temel betonu dökülmeden önce ve en fazla otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilmesi zorunludur. Peyzaj projelerinin de ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projenin ruhsat onayından sonra bir aylık süre içinde idareye sunulması ve idarece onaylanması zorunludur.” ifadesine göre yapı ruhsat aşamasında, kent bazında sağlıklı konut ve nitelikli çevre oluşumuna olanak sağlayacak peyzaj proje-

lerinin istenilmesi zorunlu hale getirilmiştir.

Bu durumun meslektaşlarımızı ve mesleğimizi nasıl etkileyeceği ve mevcut durumun tespiti için 2017 yılı temmuz ve ağustos ayları boyunca Odamız tarafından Belediyeler ile sınırlı olarak yapılan yazışma ve görüşmeler sonucunda çarpıcı sonuçlara ulaşılmıştır.

Temmuz ve ağustos ayları boyunca 2014 seçimlerine göre oluşturulan belediyeler listesine göre 981 belediye (ilçe, il ve büyükşehir) ile tek tek görüşülmüştür.

Yapı ruhsatı verme yetkisine sahip söz konusu belediyelerin ilgili birimleri ile yapılan görüşmeler neticesinde;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe gireceği 01.10.2017 tarihi öncesinde yapı ruhsat aşamasında;

- Peyzaj Projesi istenip istenmediği, isteniyorsa hangi kriterler ve koşullar ile istendiği,
- Kurumda Peyzaj Mimarı çalışıp çalışmadığı sorularına cevap aranmıştır.

981 belediyeden sadece **83** tanesinin yapı ruhsatı aşamasında Peyzaj Projesi istediği saptanmış; istenen peyzaj projelerinin, belediyelere göre farklı kriterler gösterdiği tespit edilmiştir.

Bu duruma göre, peyzaj projesi isteyen belediyelerden; **19** tanesinin herhangi bir şart aramaksızın bütün yapılar da, **20** tanesinin metrekareye bağlı kısıtlarla, **35** tanesinin yapının niteliğine göre (plan notuna, parsel niteliği, yol genişliği, kat sayısı, emsal, bloklu bir yerleşim alanı olması, bitişik veya ayrık nizam olması, vb. gibi), **9** tanesinin ise belirlediği özellikli alanlara göre (AB projeleri, KOSGEB projeleri, nicel verilere dayalı, vb.) peyzaj projesi istediği bilgisine ulaşılmış; **952** belediyenin sadece **316**'sında Peyzaj Mimarı meslek mensubunun istihdam edildiği tespit edilmiştir.

II.1. 01.10.2017 Tarihi Öncesinde 'Peyzaj Mimarı' İstihdamı

II.1.1. Belediyelerde Mevcut Durum:

2017 senesi temmuz ve ağustos ayı boyunca yapılan çalışmalarda belediyelerin Peyzaj Mimarı istihdam etme durumlarına ilişkin olarak ulaşılabilen bilgiler ışığında Türkiye genelinde **981** belediyenin (büyükşehir, il ve ilçe) sadece **331** belediye bünyesinde peyzaj mimarı çalıştığı, peyzaj mimarlarının ağırlıklı olarak Park ve Bahçeler Müdürlüklerinde istihdam edildiği tespit edilmiştir.

184 belediyede peyzaj mimarları sadece Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nde çalıştı-

rılmakta iken, **147** belediyede ise Park ve Bahçeler birimi dışında; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Fen İşleri Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü, Strateji Daire Başkanlığı, Yapı Ruhsat Müdürlüğü gibi alanlarda peyzaj mimarları istihdam edildiği görülmüştür.

Peyzaj mimarları istihdamı sağlanmayan belediyelerin bazılarında, peyzaj teknikeri çalıştığı veya taşeron/sözleşmeli olarak dışarıdan peyzaj mimarlığı hizmet alımı yapıldığı, dolayısıyla Türkiye genelinde ortalama yarıdan fazla belediyede peyzaj mimarı istihdamının olmadığı, bu sebeple meslek alanına ilişkin çeşitli kamu zararları doğuracak, çoğu zaman geri dönüşü olmayan uygulamalara imza atıldığı tespit edilmiştir.

II.1.1.1. Yapı Ruhsat Aşamasında Peyzaj Projesi İsteyen Belediyelerde Mevcut Durum:

2017 senesi temmuz ve ağustos ayı boyunca yapılan çalışmalarda yapı ruhsat aşamasında peyzaj projesi isteyen **83** belediyenin önemli bir kısmında peyzaj mimarı meslek mensuplarının istihdam edildiği tespit edilmiştir.

72 belediye, kadrosunda peyzaj mimarı istihdam ederken, **11** belediyede peyzaj

mimarı istihdam edilmediği; peyzaj mimarı istihdamı olmayan belediyelere çizilen peyzaj projelerinin, meslek ehli olmayan kişiler tarafından kontrol edildiği görülmüştür.

Peyzaj mimarı istihdam edilen belediyelerde, Park ve Bahçeler Müdürlüklerinde peyzaj mimarı istihdam eden belediye sayısı **37** olduğu tespit edilmiş; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Fen İşleri Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü olmak üzere birden fazla birimde peyzaj mimarı istihdamı sağlayan belediye sayısı **35** olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu birimlerden Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nde istihdam edilmiş peyzaj mimarlarının proje kontrolü yapmadığı ve yine ilgili belediyelere hazırlanan peyzaj projelerinin meslek ehli olmayan kişilerce kontrol edildiği sonucuna varılmıştır.

I.1.2. Büyükşehir Belediyelerinde Mevcut Durum:

2017 senesi temmuz ve ağustos ayı boyunca yapılan çalışmalarda toplam 30 Büyükşehir Belediyesi ile görüşme yapılmıştır. Görüşme gerçekleştirilen büyükşehir belediyelerinin ağırlıklı olarak belediye mülkü olan yapılar ya da belediyelere ait olan

parsellerde yapılan yapılar ve AVM'ler için ruhsat istedikleri görülmüştür.

30 Büyükşehir Belediyesinden 7 tanesinin Peyzaj projesi istediği, 20 tanesinin istemediği tespit edilmiştir. Tüm ısrar ve görüşme taleplerine rağmen 3 tanesine ise hiçbir şekilde ulaşılamamış, görüşme yapılamamış, bilgi alınamamıştır.

30 Büyükşehir Belediyesinin hemen hepsinde peyzaj mimarlarının imar işleri, fen işleri, park bahçeler vb ilgili müdürlüklerde peyzaj mimarı istihdam edildiği tespit edilmiştir.

II.2. Siyasi Partilere Göre Peyzaj Projesi İsteyen Belediyeler²

Özellikle yerel seçimlerde; siyasi partilerin birer seçim propagandası olarak kullandığı açık ve yeşil alan projeleri belirleyici etken iken; Peyzaj Projesi isteyen belediyelerin siyasi partilere göre dağılımı da önem kazanmaktadır.

2014 yerel seçim sonuçlarına göre 981 belediyeden (büyükşehir, il ve ilçe) peyzaj projesi isteyen belediyelerin siyasi partilere göre dağılımı;

² Siyasi Partilere göre belediye dağılımı 2014 yerel seçim sonuçlarına göre düzenlenmiştir. Veriler Yüksek Seçim Kurulu sitesinden alınmış olup sonrasındaki değişiklikleri kapsamamaktadır.

608 ilçe ve merkez belediyesi bulunan *Adalet ve Kalkınma Partisi*'nin seçim kazandığı 41 belediye peyzaj projesi istemektedir. **(%6,74)**

168 ilçe ve merkez belediyesi bulunan *Cumhuriyet Halk Partisi*'nin seçim kazandığı 27 belediye peyzaj projesi istemektedir. **(%16.07)**

105 ilçe ve merkez belediyesi bulunan *Milletçi Hareket Partisi*'nin seçim kazandığı 11 belediye peyzaj projesi istemektedir. **(%10,47)**

75 ilçe ve merkez belediyesi bulunan *Barış ve Demokrasi Partisi*'nin seçim kazandığı 3 belediye peyzaj projesi istemektedir. **(%4.00)**

Diğer partilere ait belediyelerde ise 7 belediyesi bulunan *Demokrat Parti*'nin 1 belediyesi peyzaj projesi istemektedir. **(%14.28)**

III. Bölüm
PEYZAJ PROJE
STANDARTLARI
ve UYGULAMA
BİRLİĞİ

III.1. PEYZAJ ve PEYZAJ PROJESİ NEDİR?

Peyzaj mimarlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 16.7. 1985 tarih ve 85/9707S sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki olarak; 5 Ağustos 1985 gün ve 18883 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mühendislik ve Mimarlık Şartnamesi’nin Tanımlar başlığı altında (madde 3-1) yer alan ve “karada ve suda kalıcı ve geçici, yer altı ve yer üstü inşaatı ve bunların ek ve değiştirilmelerine, sabit ve hareketli tesislerine ve bunların parçaları” olarak tanımlanan “yapı” tanımını incelediğinde de görülecektir ki yapı üretim sürecinin asli unsurlarından olan bir meslek disiplini.

Peyzaj mimarları; uluslararası tanımlaması olan ‘Landscape’ tanımından da yola çıktığında arazi mühendisliği, arazilerin topoğrafik şekillenmesi üzerinde çalışan, yapı üretim sürecinde mühendislik hesaplarını yapan, karada ve suda kalıcı ve geçici, yer altı ve yer üstü inşaatı ve bunların ek ve değiştirilmelerine, sabit ve hareketli tesislerine ve bunların parçaları (yapılar) ile birlikte çalışan, kentsel ve kırsal açık ve yeşil alanlarının plan ve tasarım süreçlerinin uygulaması ve hayata geçirilmesi ile kent meydanları, yaya bölgeleri, rekreasyon (eğlen-dinlen) alanları, dinlenme alanları, yerleşim alanları, ticari merkezler ve kamu yapıları ile ilgili araziye uygun ko-

numlandırma yapan, lokal ve gerekse bölgesel ölçekte alan kullanım kararları üreten bir meslek disiplini. Peyzaj mimarları, aynı zamanda mimarlar, şehir ve bölge plancıları, inşaat mühendisleri, jeoloji mühendisleri ve diğer mesleklerle birlikte çalışarak hem insanların gereksinimlerine ve yaşamsal değerlerimiz olan toprak- su ve havanın canlı sağlığının korunması ilke ve esaslarında meslek disiplinin gerektirdiği proje düzenleme esasları içerisinde, ekolojik eşiklerin plan kriteri olduğu yapısal ve bitkisel alan projeleri üretir.

Peyzaj mimarlığını diğer planlama ve tasarım meslek disiplinlerinden ayıran en önemli özellik ise, bitki materyali ile mekân yaratmaktır. Mimarlık özelliği de bu tasarım özelliği ve mekân ile ilişkisi sebebiyledir. Tasarımın ana öğelerinden biri canlı bir materyal olduğu ve gelişmeye devam ettiği için, peyzaj mimarlığı tasarım süreci de aslında devam eder. Bu sürecin uzman kişilerce öngörülebilmesi önemlidir.

Bir kent oluşumunun sağlıklı ve planlı büyümesinde, kente kimlik kazandırılmasında yer alacak meslek disiplinlerinden biri olan peyzaj mimarlığı, yerleşimlerin doğal ve kültürel dokusu ile oluşmuş kimliklerinin devamının sağlanması ile birlikte yapılaşma yoğunluklarından kaynaklı kent sağlığının bozulması, küresel ısınma ve iklim değişiklikleri sorunu ile teknik ve bilimsel anlamda mücadele eden önemli bir disiplindir.

Çünkü küresel ısınma ve iklim değişikliğinin en önemli sebeplerinden biri olan sera gazı salınımlarında, arıtma ve filtrasyon teknik maliyetlerinin yüksek olması, ekonomik anlamda mücadele için geriye en etkin yöntemlerden biri olan yeşil alan miktarlarının artırılmasını bırakıyor. Bu anlamda özellikle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ada-parcel bazında tüm mimarlık ve mühendislik disiplinlerinin çalışma alan sınırları belirlenmiş ve 1 Ekim 2017 tarihi itibarıyla yeni bir döneme geçilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. Maddesi'nde yer alan; *"(5) Peyzaj projesi; açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder."*

İmarlı alanlarda yapı tarifi dışında kalan açık ve yeşil alanlar ile çatı, çatı bahçeleri, otopark, yürüyüş yolları; belediye mücavir alan sınırları içi ile değişik nitelikteki özel tanımlı (karayolları, turizm alanları, koruma alanları, nehir ve göl kıyıları, spor ve eğlence kompleksleri, rekreasyon alanları vb.) kullanımlara ayrılan alanlara özgü ekolojik, kültürel, yerel, fiziksel ve işlevsel özelliklerin, zamansal ve mekânsal analizlerine dayalı olarak geliştirilen, peyzaj planlama, peyzaj tasarım, peyzaj uygulama projeleri ve mühendislik çalışmalarını kapsayan ve peyzaj mimarları tarafından

hazırlanan projelerdir.

Mimari ve mühendislik projeleri, peyzaj projeleri ile birlikte ve bütünleşik olarak hazırlanır. Yapı ile birlikte tasarlanması gereken arazi plastiğinin ele alındığı peyzaj projeleri, imarlı alanlarda yapı dışında kalan alanları kapsamaktadır.

III.2. PEYZAJ PROJESİ KİM TARAFINDAN HAZIRLANIR, PROJELERİ İMZALAMA YETKİSİ KİME AİTTİR, PROJELERİN KONTROLÖRLÜK HİZMETLERİ HANGİ MESLEK MENSUPLARI TARAFINDAN YERİNE GETİRİLİR?

Danıştay 8. Dairesinin 11.04.2007 tarih, E.2005/5827, K.2007/2060 sayılı kararında, "Gelişmiş ülkelerdeki uzmanlaşmaya paralel olarak ülkemizde de mühendislik ve mimarlık alanları farklılaşarak ayrılmış ve yeni disiplin alanları oluşmuştur. Böylece şehir planlama, iç mimarlık, peyzaj mimarlığı gibi disiplinlerin mimarlık mesleğinden ayrılması sonucu, doğal olarak mimarlık mesleğinin sınırları daraltılmış ise de, "Çevre Düzenlemesi" diğer bir deyişle peyzaj, ayrı bir uzmanlık alanı olup, Peyzaj Mimarları Odasına üye meslek mensuplarının ihtisas alanı olarak kabul edilmiştir. "

31 Ocak 2000 tarih ve B.09.0. TAU.0.15.00.00-86-2023 sayılı Bakanlık Ge-

nelgesi'nde de belirtildiği üzere peyzaj projelerinin peyzaj mimarları tarafından hazırlanması zorunludur. Bir diğer ifadeyle projeleri hazırlama ve imzalama yetkisi de sadece peyzaj mimarlarına tanınan bir yetkidir.

Tip İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesinin 5 numaralı bendi uyarınca peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan peyzaj projelerini ilgili idare adına onaylayacak olanlarında bilim ve fen gereği peyzaj mimarı meslek mensubu olma zorunluluğu bulunmaktadır.

29.6.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda söz konusu projeler için kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş verilmiş olması ayrı bir zorunluluk olarak düzenlenmiştir. (m. 57/12)

III.3. PEYZAJ PROJELERİ NEDEN GEREKLİDİR?

Mimarlık ve Mühendislik Şartnamesinin 3.(1) maddesinde de tanımlanan yapı tanımından da anlaşıldığı üzere karada ve suda gerçekleştirilecek tüm çalışmalarda olduğu gibi peyzaj mimarlığı meslek disiplini de kent ve kır yerleşme ve yapılaşma-

rında yer alan ve imar planlarının her ada/parsel açık ve yeşil alanların planlama ve tasarım disiplini olarak yerini yasal ve yönetsel olarak almış bulunmaktadır.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 31/10/2008 tarih ve B.09.0.TAU.0.15.00.00-1734/9089 Sayı ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ilgili yayınladıkları 2008/11 Genelge'de "her yerleşme ya da yerleşme içindeki alt bölge, sosyal, kültürel, tarihi değerleri veya topografik, ekonomik ve demografik, vb. özellikleri itibariyle, diğerlerine göre farklılıklar taşır; bu ayırıcı özelliklerin o yerleşme için hazırlanan imar planlarına aksettirilmesi, kentlerimizin kimliklerinin muhafazası ve geliştirilmesi için son derece önemli görülmektedir. Bu sebeple, tek tip ve kimiksiz kentlerin oluşumuna engel olmak için, kentlerin mekânsal gelişimine yönelik kararların, farklılıkları göz ardı etmek gibi bir sonucu doğuracağı açık olan, Yönetmelik hükmü haline getirilerek uygulanmasından kaçınılmalıdır." denilmekte ve "Yapılaşma kararlarının Yönetmelik hükmü yerine uygulama imar planlarında ada ve parsel ölçeğinde araştırma ve inceleme yapmak suretiyle alınması, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması ve kente kimlik kazandırılması açısından önemli olduğu gibi, sık aralıklarla dönüşüm ihtiyacı duyulmayan çağdaş bir şehir oluşturulması açısından da önemlidir." düşüncesine vurgu yapılmaktadır.

Peyzaj Projeleri;

- Mekânın mevcut ve potansiyel karakteristiklerini ortaya çıkarır,
- Mekâna kimlik, kişilik, bellek katar, kent estetiğinin gelişimini sağlar,
- Yer altı suyunu zenginleştirir ve besler,
- Yağmur suyu yüzey sularının akışını düzenler ve yer altına suyun geçirmesini sağlar,
- Nitelikli açık ve yeşil alanlar oluşturarak kentlerin sürdürülebilir olmasını sağlar,
- Etkin, çağdaş, yaşanılabilir kent anlayışıyla peyzaj şehirciliği dönüşümünü sağlar,
- Kentlerimizde, ticaret alanları olsun, sanayi alanları olsun, konut alanları olsun birbiri içinde kalmış durumdadır. Peyzaj projeleri kentte yaşayan tüm canlılara nefes alanları oluşturmanın garantisidir,
- Peyzaj projeleri yapı alanlarının nitelik ve ekonomik değerlerini artırır, cazibe oluşturur, bulunduğu alana marka değer katar, turizm kapasitesini zenginleştirir,
- Sağlıklı kent olma stratejisiyle kentler

Karbon ayak izi protokollerine imza atmıştır. Karbon emisyonlarını azaltmak için oksijen üretimini çözebilecek nitelikli peyzaj alanları peyzaj projelerinin yapılması ile sağlanır.

- Kentlerde nitelikli peyzaj alanları yalnızca parkların yapılması ile çözülemez. Tüm planlama alanlarında ruhsata tabi olan konut, sanayi, vb. yapı ruhsatına tabi özel alanlarda da nitelikli, tanımlı peyzaj projeleri yapılmasıyla halkın peyzaj kültürü oluşturması sağlanır,
- Peyzaj proje uygulamaları ile oluşacak peyzaj silüeti ve peyzaj dokusu; kentlinin yaşadığı yere aidiyet ve bağlanma hissini güçlendirir. Yaşadığı yerde mutlu olan kişinin sosyal etkileşimi de artar,
- Birbiriyle iletişim halinde olan kentli, toplumsal güven ve bağlılık duygusu geliştirir. Birer ısı adası olan kentler, beton ve asfalt yüzeyler yüzünden yazın ısınmakta, kışın ise soğumaktadır. Özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde Yeşil Koridorlar oluşturarak doğru iklimik etki oluşturur,
- Türkiye'nin büyük bölümü deprem bölgesidir. Bina çevrelerinde; insani ölçülerde, toplanma niteliği taşıyabilecek açık alanlar peyzaj projele-

ri sayesinde oluşturulabilir,

- Kentlerde beton ve yapılaşma nedeniyle oynayacak alan bulamayan çocuklar için açık ve açık yeşil alanlar oluşturmak, çocukların sağlıklı gelişimine katkı sunmaktadır.
- Yapı dışında kalan sert ve yumuşak zeminlerin uzman kişiler tarafından doğru malzeme kullanımıyla tasarlanması kent ve kentli sağlığı için önemlidir.

III.4. YAPI RUHSAT AŞAMASINDA HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJELERİNİN NİTELİĞİ NASIL OLMALIDIR?

Herhangi bir yapının inşa edilmesi kanuni açıdan bazı izinler gerektirir. Bu doğrultuda alınması gereken ilk ve en önemli belge yapı ruhsatıdır. Yapı ruhsatı, belirlenen proje dâhilinde bir inşaatın yapımına başlanması için verilen izin belgesi olarak tanımlanır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57/2` de yer alan;

“b) Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje

veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir.”

şeklinde belirtilen “*yerleşme ve yapının özelliğine göre*” ifadesi değişik uygulamalara neden olmaktadır. Mevcut durumda da görüldüğü üzere belediyelerin peyzaj projesini ne koşullarda istediği farklı kriterlere dayanmaktadır. Bu durum karmaşa yaratmakta ve planlı alanlarda yeşil koridorları ve sağlıklı kent gelişimini sekteye uğratmaktadır.

Yapı ruhsat aşamasında artık zorunlu hale getirilen peyzaj projelerinin ne koşullarda isteneceği konusunda birlik olması anlamında mimari, mühendislik ve yerel nitelikler göz önüne alınarak yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucunda en uygun kriterin; parsel büyüklüğüne ve yapı niteliğine bakılmaksızın **“Bahçe alanı, yapı taban alanından büyük olan tüm parsellerde peyzaj projesi istenilmesi”** olduğu saptanmıştır.

Böylece farklı uygulamaların getirdiği karmaşayı sona erdirecek bu kriter, aynı zamanda kentin ve kentlinin ihtiyacına da cevap verecektir.

Peyzaj projesi çizilecek parselin; açık otopark alanları, eğimden kaynaklanan açık otopark rampa ve alanları, kapalı otopark giriş-çıkış rampaları, bodrum katların üstünde kalan alanlar bahsi geçen alan büyüklüklerine dahil edilir.

Yapının bodrum katlarının üstündeki alanlar; mühendislik ve mimari projeler/raporlar ile bütüncül olarak değerlendirilerek yapısal ve/veya bitkisel materyal ile projelendirilir. Bu alanlar peyzaj proje alan hesaplarına dahil edilir.

Ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe alanları, bahçe tanzimi alanlarına esas alanlardır.

Çatı bahçeleri, iç bahçeler, kat bahçeleri peyzaj proje alan hesaplarına dahil edilemez, bu alanların peyzaj projesi ayrıca hazırlanır.

Peyzaj projesi; erişilebilirlik, yangın, iş güvenliği ve iş sağlığı ve otopark yönetmeliklerine uygun olarak projelendirilir.

Proje yapım ve kontrolü aşamalarında, "YAPI RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJELERİNDE OLMASI GEREKENLER" bölümü, TSE tarafından yayınlanmış

- Peyzaj Mimarlığı - Proje Hizmetleri – Kurallar, TS 12867 , TS 12868
- Peyzaj – Terimler ve Tarifler, TS 13509,
- İş Yerleri - Peyzaj Mimarlığı Hizmeti Veren – Genel Kurallar, TS 12706,
- Yapı Çizimleri – Peyzaj, TS EN ISO 11091,
- Peyzaj Mimarlığı – Bakım Onarım

Hizmetleri – Kurallar, TS 12866

Yapının ve yerleşimin özelliği bağlamında ilgili tüm yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Yapı bahçe mesafelerinde, binanın zeminine oturduğu alanın dışında kalan alanın, her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

III.5. YAPI RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJELERİNDE OLMASI GEREKENLER NELERDİR?

- 1/100, 1/200, 1/500 Ölçeklerde Vaziyet Planı
- 1/50, 1/100, 1/200, 1/500 Ölçeklerde Yapısal Uygulama Planı/Projesi
- 1/50, 1/100, 1/200, 1/500 Ölçeklerde Bitkisel Uygulama Planı/Projesi
- 1/50, 1/100, 1/200, Ölçeklerde Sulama ve Drenaj Planı/Projesi
- 1/1, 1/5, 1/10, 1/20, 1/50 Ölçeklerde Detay Projeleri
 - En az 2 adet kesit

(projeyi en kapsamlı anlatır, mümkünse birbirine dik iki farklı açı)

- En az iki adet görünüş (projeyi daha detaylı anlatıyorsa kesit/görünüş birlikte çizilebilir.
- Mahal Listesi, Toprak Hesabı, Bitki Hesabı, Gübre Hesabı, Çim Hesabı, Lejantlar
- Proje Açıklama Raporu/Notu

III.5.1. VAZİYET PLANI

Çoğu zaman mimarla birlikte çalışılması gereken bir plandır, çünkü yapı çevresinden bağımsız ele alınamamaktadır.

Yapı, çevresinden bağımsız ele alınamaz. Yapı kütleleri ve bahçe alanları bir bütünü oluşturarak yaşam mekânlarını oluşturur. Bu nedenle ekip çalışması gerektiren bir plandır ve çoğu zaman mimarla birlikte çalışılması gereken bir plandır.

Vaziyet planı tanımı itibarıyla "yapının vaziyetini" gösterir. Yapının parsel sınırlarına, çevre yollara uzaklığını, köşe kotlarını içererek "yerleşimini" gösterir. Bu nedenle; vaziyet planı, yapısal peyzaj uygulama planı ile içerik açısından da çizim tekniği açısından da karıştırılmamalıdır.

III.5.2. YAPISAL PEYZAJ UYGULAMA PLANI/PROJESİ

Alanın doğal ve fiziksel yapısının ve zemin bilgilerinin, altyapıya ilişkin mevcut ve öneri sistem çözümlerinin, iklim verilerine ve meteorolojik koşullara göre alınan önlemlerin, mevcut yapılar ve / veya çevre yapıların, etkilenme alanlarının ve doğal özelliklerine karşı alınan önlemlerin irdelendiği ve bunların sonucunda proje alanında kullanılacak malzemelerin nitelik ve özelliklerini içeren, kotlandırma (TZK,TK,SBK), ölçülendirme, aydınlatma elemanlarının ve kent mobilyalarının yerleri, arazi biçimlendirme ve yüzey drenajı çözümlerini içeren plan/projedir.

Vaziyet planından gelen verilerden yapı yaklaşım sınırı, "Zemin Kat Planları" yer almalı, tretuvarlar gösterilmelidir. Böylece mimari yapı ile alanın buluşması sağlanmalı, binaya girişte arazi/yol kotuna göre çıkan basamak, engelli rampası, vb. varsa gösterilmelidir.

Rampa eğimleri ve çıkış yönleri, basamak ölçüleri ve çıkış yönleri, kesit çizgisinin yeri, detayların yapısalda kodlanarak veya numaralandırılarak gösterimi, ihata ve projede çıkan istinat duvarları gösterilmelidir.

III.5.3. BİTKİSEL PEYZAJ UYGULAMA PLANI/PROJESİ

Alanın kullanım amacına uygun bitkiler ile bitkisel peyzaj tasarımının yapıldığı, bitkilerin konumları, adetleri ve türlerinin gösterildiği plan/projedir. Bitkisel Uygulama Planında kullanılacak bitkiler, erişkin boyutları göz önünde bulundurularak kullanılır.

Bitkilerin sıra numarası, sembolü, Latince adı, Türkçe adı, fidan boyu, gövde çapı, fidan yaşı, dikim derinliği, dikim yeri (Doğal, dolgulu ve saksı), gelişkin halinin tepe çapı ve adet bilgilerinin içeren, yapraklı ve ibrelili ana başlıklarıyla; Ağaç, ağaççık, çalı, sarmaşık ve yer örtücü olarak gruplandırılarak tablosu yapılır.

Çim, gübre ve toprak kullanım miktar bilgileri bitkisel tablonun altına yazılır.

III.5.4. SULAMA VE DRENAJ PLANI/PROJESİ

Ülkemizde kullanılan toplam suyun yaklaşık

olarak % 74'ü sulamada kullanılmaktadır. Kullanılan sulama yöntemleri içerisinde en fazla su kaybı, ülkemizde en çok uygulanan yüzey sulama yönteminde oluşmaktadır (su kaybı % 35-% 60 arasında), yağmurlama ve damla sulamada ise su kaybı daha azdır (% 5-% 25 arasında).

Su kaynaklarının sürdürülebilirliği sosyal, fiziksel, ekonomik ve ekolojik bir kavramdır. Sürdürülebilir su kaynakları yönetimi, bir su kaynakları sisteminin gelecek nesillerin amaçlarını sağlayabilmelerini tehlikeye atmadan, toplumun şu andaki amaçlarını sağlayabilmeleri için gereken içme ve kullanma, sulama, endüstriyel ve rekreasyon amaçlı su kullanımı ile ekosistemlerin korunması hizmetlerini kapsar.

Suların toplanması, denetim altına alınması ve uzaklaştırılması sorunudur. Drenaj yüzey drenajı ve yer altı drenajı olmak üzere ikiye ayrılır. Yüzey drenajında toprak üstündeki suların yönetimi, denetimi, yer değişimi, birikimi ve düzeni yer altı drenajında da toprak altındaki suların yönetimi, denetimi ve muhafazası söz konusudur. Yüzey drenajının ana amacı, yapılara ve alanlara suların yapacağı zararı yada sel oluşumunu önlemektir.

Sulama Planı/Projesi; açık-yeşil alanların ve tüm bitkilerin ihtiyacı olan suyun verilmesi için yapılan sulama sistemi projesidir. Sulama sisteminin kriterleri idare tarafından

belirlenir. Su kaynağı, su kaynağının debisi, hacmi mühendislik ve mimari projelerle bütünleşik olarak planlanır ve tasarlanır.

Drenaj Planı/Projesi; Yapısal Uygulama Planında belirtilen sert zeminlerin ve toprak üstündeki suların yönetimi, denetimi, yer değişimi, birikimi ve düzenini içerir. Ayrıca; toprak altındaki suların yönetimi, denetimi ve muhafazası söz konusudur. Yüzey sularının yapacağı zararlanmayı önlemek için alanda eğimlerin verilmesi gereken yön ve yüzdeleri gösteren, suyun toplanacağı yer ve malzemelerin saptandığı plan/projedir. Alt yapı projeleriyle entegre olarak planlanır.

III.5.5. DETAY PLAN/PROJELERİ

Yapısal ve bitkisel peyzaj uygulama planlarında kullanılan her türlü yapısal-bitkisel donanım ve donatılara ilişkin, yapım ve üretim standartlarına yönelik bilgilerin, ölçeklendirilerek, uygun ölçeklerde çizildiği plan/projelerdir.

Detay Planları malzeme detay çizimleri yanı sıra; Kesit - Görünüş ve gerekiyorsa perspektiflerden oluşur.

III.5.6. PROJE AÇIKLAMA RAPORU/NOTU:

Kısa ve öz bir şekilde projeye altlık oluşturacak sorunların saptandığı, çözümlerin veya önerilerin anlatıldığı rapordur.

Kısa ve öz bir şekilde projeye altlık oluşturacak sorunların saptandığı, projenin konseptinin, içeriğinin, varsa etaplanmasının, kullanılan malzeme ve materyalin anlatıldığı rapordur.

III.6. PROJE DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ NASIL OLMALIDIR?

İlgili idarelerce istenecek projelerde uyulması gereken kriterler, sağlıklı bir kentleşmenin en önemli anahtarıdır. Bu nedenle TSE'nin peyzaj projeleri standartlarından da yararlanılarak hazırlanan ve aşağıda yer verilen kriterler asgari kriterler olarak kabul edilmeli ve tüm proje hizmetleri açısından standartlaştırılması sağlıklı kentler ve geleceğimiz açısından önemli ve gereklidir.

PROJE DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ

*** Bir projenin ruhsat onayı alması için aşağıdaki kriterlere göre,

Peyzaj Mimamları Odası standart pafta düzeni ile hazırlanmış olması aranmaktadır.

1. Proje Müelliflik Bilgileri

2. Proje Kapak Bilgileri

3. Vaziyet Planı

- 3.1. Ağaç, Otopark, Çocuk Oyun Alanı hesaplarının gösterilmesi
- 3.2. Plan Notları, Yol Kotu Tutanağı, Çap-İmar Durumu, Aplikasyon Krokisi

4. Yapısal Peyzaj Uygulama Planı/Projesi

- 4.1. Yön/Kuzey işareti, ölçeği, planın adı
- 4.2. Mahal listesi, donatı/obje sembol ve sayılarını gösterir tablo
- 4.3. Parsel, yapı yaklaşma, yapı çıkma çizgileri
- 4.4. Tabii Zemin Kotu (TZK), Tesviye Kotu (TK/TSK vb.), Su basman Kotu (SBK)
- 4.5. Kullanımların isimlerinin yazılması (tören/acil toplanma alanı, çocuk oyun alanı vb.)
- 4.6. Kesit çizgileri, yönleri, kodları
- 4.7. Bitmiş döşeme/zemin/yeşil alan vb. yükseklikleri/kotları
- 4.8. Çevre yol genişlikleri, kotları, cadde/sokak isimleri
- 4.9. Ölçülendirme, yarıçap / çap bilgileri
- 4.10. Kullanılan malzeme adları, ölçüleri
- 4.11. Bahçe, yapı, otopark giriş/çıkışlarının işaretlenmesi

- 4.12. Merdivenlerin çıkış yönü, basamak sayısı ve ölçüleri
- 4.13. Rampaların çıkış yönü, rampa ölçüleri
- 4.14. Duvarların üst ve alt kotlarının gösterimi
- 4.15. Yapı girişi ve tüm bahçe için erişilebilirliği sağlayacak rampa, eğim, lift, asansör vb.
- 4.16. Kuranglez, egzoz atış/emiş, ışıklık varsa yönelimleriyle gösterimleri
- 4.17. Otoparklara sıra sayılarının ve toplam otopark sayısının yazılması
- 4.18. İhata/istinat duvarı, çevre örgü sistemi ölçü, yükseklik ve nitelik bilgileri
- 4.19. Aydınlatma elemanlarının yeri, türü
- 4.20. Donatıların (bank, gazebo, çöp kutusu vb.), objelerin gösterimi
- 4.21. Sulama musluğu, vana yerleri

5. Bitkisel Peyzaj Uygulama Planı/Projesi

- 5.1. Yön/Kuzey işareti, ölçeği, planın adı
- 5.2. Kesit çizgileri, yönleri, kodları
- 5.3. Alanda mevcut bulunan bitkilerin gösterilmesi
- 5.4. Bitkisel Malzeme/Materyal listesi ve açıklamalar
- 5.5. Bitkilerin latince isim kısaltmaları ve sayılarının gösterimi
- 5.6. Bitkilerin gelişmiş durumlarını gösterir çapta taçlarının/genişliklerinin gösterimi
- 5.7. Çim tür/varyeteleri, bitkisel toprak, ihtiyaç varsa gübre hesabı
- 5.8. Çim, yer örtücü bitki, malç, çakıl vb. canlı/cansız materyal isim/notları
- 5.9. Açık alan, açık yeşil alan, yeşil alanların plan üzerine yazılması

6. Erişilebilirlik izleme ve denetleme yönetmeliği, Bina dışı yangın yönetmeliği, İş gü-

venliği yönetmeliklerine göre alınması öngörölen önlemlere dair açıklamalar

7. Kesit, Görünüş, Siluet

- 7.1. En az 2 adet kesit (projeyi en kapsamlı anlatır, mümkünse birbirine dik iki farklı açı)
- 7.2. En az iki adet görünüş (projeyi daha detaylı anlatıyorsa kesit/görünüş birlikte çizilebilir).

8. Detay Plan/Projesi

- 8.1. Projede kullanılan tüm malzeme, donatı, obje, kütle, oyun grubu ve benzerlerine ait uygulama odaklı üst/alt katmanları ile ilgili ölçekte hazırlanan noktasal/bölgesel plan ve kesitlerin ölçüleri ile gösterilen çizimler
- 8.2. Sistem, bağlantı gösterimleri
- 8.3. Ayrı veya tekil detaylar ile birlikte; malzemeler arası ilişkiyi gösterir çizimler
- 8.4. Kullanılan bitkilerin dikim, bağ ve hereklenme durumlarını ölçüleri ile birlikte gösterir çizimler

9. Peyzaj Sulama Plan/Projesi

- 9.1. Sulama sistemi hesapları, metraj cetvelleri
- 9.2. Su kaynağının yeri, niteliği (depo, şebeke vb.) ile ilgili proje notu
- 9.3. Sulama musluğu, vana yerleri

10. Drenaj Planı/Projesi

- 10.1. Yüzey akar yönü/yüzey eğim yüzdesi
- 10.2. Yağmur toplama kanalı /deposu ve detayları
- 10.3. Su tahliye kanalı / noktası

11. Proje Açıklama Raporu