



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

18 Mart 2021

Sayı :30824082-610 567296
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

.../.../2021

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

-Liste (8 Sayfa)

-Cevap Yazısı (58 Adet, 115 Sayfa)

7/32955	} G.K.	7/40778-7/40780	} G.K.	7/41492-7/41496	} G.K.
7/34528		7/40783-7/40784		7/41612-7/41614	
7/37348		7/40884			
7/38519		7/40946-7/40948		7/41713	
7/38977		7/41052-7/41054		7/41715	
7/39965		7/41144-7/41146		7/41719-7/41720	
7/39972-7/39974		7/41149-7/41150		7/41831-7/41833	
7/40300-7/40301		7/41152-7/41153		7/42163	
7/40436-7/40437		7/41156		7/42725	
7/40439-7/40440		7/41304-7/41306			
7/40689	7/41401				
	7/41404-7/41405				



**MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN SÜLEYMAN GİRGİN'İN
TBMM 7/40780 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE DAİR
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Ticari işletmeler ve esnaflarımızın işyerleri önünde yapı yaklaşma mesafesini ihlal eden kapalı, açık, yarı açılabilir şekilde yapılmış sundurma ve pergola yoğun bir şekilde bulunmaktadır. Bu tür yapıların Türkiye'nin hemen hemen her yöresinde yaygın olarak bulunması aslında bu tür yapılaşmanın bir zorunluluk ve ihtiyaçtan kaynaklanmasının açık göstergesidir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği birlikte değerlendirildiğinde sundurmaların etrafının açık olması, bahçe mesafelerine uyması ve amacına uygun şekilde yapılmış olması gerekmektedir. Ancak mevzuat hükümleri dikkate alındığında sundurmaların ruhsata tabi olup olmadığı hakkında açıklayıcı bir hüküm bulunmamakta olup, ticaret alanlarının birçoğunda yapı yaklaşma mesafesini ihlal eden binaya bitişik, üstü ve etrafı kapalı, farklı malzeme çeşitlerinden sundurma/tente adı altında yapılmakta olan ilave kapalı kullanım alanları ortaya çıkmaktadır.

Bu kapalı/yarı kapalı alanlar özellikle yeme/içme alanı amaçlı ticari faaliyetlerde gerek yağmur, güneş, rüzgâr ve diğer iklimsel etkilerden korunmak amacıyla, gerekse ticari kaygılar ve insanların son dönemde özellikle pandemi gibi sağlık amaçlı nedenler ile kapalı alan yerine yarı açık alanları daha çok tercih etmeleri sebebiyle oldukça artmıştır. Ancak denetimden sorumlu kurumlar, yerel yönetimler ve bakanlık il teşkilatları bunların imalatını yapan işletmeler ile karşı karşıya kalarak sorunlar yaşamakta ve ilgili mevzuatları kapsamında idari işlemler tesis etmektedir.

Ülkemiz iklim koşulları ile pandemi birlikte değerlendirildiğinde bu tip imalatlara ihtiyaç olduğu aşikâr olmakla beraber bu imalatların yasal altlıklarının oluşturulması da elzemdir. Gelişen teknoloji ile birlikte sundurma/pergola/tente üstü ve yan tarafları açılır kapanır sistemlerle imal edilebilmekte olup malzeme cinsi, kullanım amacı ve hangi koşullarda ruhsatlandırılabilceği kuralları belirlenmeli ve ülke genelinde birçok belediyenin ve işyeri sahibinin yaşadığı sorunlara bir çözüm bulunması gerekmektedir.

Bu kapsamda;

1) Son günlerde yaşadığımız pandemi dönemi ve ileride olabilecek benzer sağlık süreçleri birlikte değerlendirildiğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından İmar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği v.b. mevzuatta esnaf ve işyerlerini rahatlatmak amacı ile yapı yaklaşma mesafesini ihlal eden sundurma/pergola/tentelere yönelik herhangi bir düzenleme çalışması bulunmakta mıdır?

CEVAPLAR:

3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci 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 olarak tanımlanmış olup;

20' nci maddesinde, yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği,

21' inci maddesinde, bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisnalar dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesı alınmasının mecburi olduğu, 32 nci maddesinde; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumunun tespit edileceği, yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibinin, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını isteyebileceği, aksi takdirde ruhsatın iptal edilerek ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın, belediye encümeni veya il idare kurulu kararına müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılıp masrafının yapı sahibinden tahsil edileceği,

42' nci maddesinde ise bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyidelerin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin planlarla ve idare yönetmelikleriyle değiştirilemeyen; 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde "Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat yanında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini ifade eder."; tanımına,

(y) bendinde "Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.) ifade eder."; tanımına,

(mmm) bendinde "Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları ifade eder."; tanımına,

(zzz) bendinde "Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedan yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri ifade eder."; tanımına,

(şşşş) bendinde "Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi ifade eder." tanımına,

55' inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz." hükmüne,

58' inci maddesinin birinci fıkrasında; "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmüne,

59' uncu maddesinin birinci fıkrasında; "Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir." hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmeliğin 59 uncu maddesi ile yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetler tespit olunmuş, bu kapsamda mezkur mevzuat hükmünün birinci fıkrası ile ancak basit tamir ve tadillerin, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamalarının, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişiminin ruhsata tabi olunmaksızın yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Sundurma yapılarının esaslı tadilat kapsamında kaldığı buna istinaden tadilat ruhsatı düzenlenmek yolu ile anılan Yönetmelikte yer verilen tanım uyarınca yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek, binaya bitişik olarak hafif malzemedan yapılmak suretiyle inşa edilebileceği,

Mevcut yapılarda sundurma yapılması istenmesi halinde yapı ruhsatı ve eki onaylı projelerde değişikliğe gidileceğinden Yönetmeliğin 55 inci maddesinin sekizinci fıkrası hükmüne göre tüm maliklerin muvafakatinin aranması gerektiği;

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesi kapsamında; anılan Kanun ve ikincil mevzuatı doğrultusunda yapı ruhsatı aranmaksızın inşa edilebilecek yapılar hariç, yapı tanımında kalan ve altyapı tesisi gerektiren imalatların yapı ruhsatına tabi olduğu, yapı ruhsatına tabi olunmadan yapılabilecek yapıların imar mevzuatının ilgili hükümlerinde belirlendiği ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde yapılabilecek imalatların ise planda aksi bir hüküm bulunmamak kaydıyla anılan yönetmeliğin 23 üncü maddesinde hükme bağlandığı,

3194 sayılı İmar Kanununun salgın süreci öncesinde de hali hazırdaki şekliyle yürürlükte olduğu ve Kanunda salgın, olağanüstü hal vb. bir durumda mevzuat hükümlerinin uygulanmamasına yönelik bir muafiyet veya istisna bulunmadığı,

Bu itibarla anılan Kanunun 32 inci maddesi kapsamındaki plana ve mevzuatına aykırılık teşkil eden fiillerin tespit edilmesi halinde ise yürürlükteki mevzuat uyarınca anılan Kanunun 32 ve 42 nci maddelerine göre idarelerince işlem tesis edilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.