

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN ULUSLARARASI
ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI İRDELENMESİ

ÖZGÜR CEYLAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

DANIŞMAN: DOÇ. DR. SEHER GÜZELÇOBAN MAYUK

MART 2024

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN
ULUSLARARASI ÖRNEKLERLE KARŞILAŞTIRMALI
İRDELENMESİ

ÖZGÜR CEYLAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

DANIŞMAN: DOÇ. DR. SEHER GÜZELÇOBAN MAYUK

MART 2024

T.R.
GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE ISTANBUL
ZONING REGULATION WITH INTERNATIONAL
EXAMPLES**

ÖZGÜR CEYLAN

**A THESIS OF MASTER OF SCIENCE
DEPARTMENT**

ADVISOR: ASSOC. PROF. DR. SEHER GÜZELÇOBAN MAYUK

MARCH 2024

YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU

GTÜ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun 19/02/2024 tarih ve 2024/15 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 05/03/2024 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Özgür CEYLAN'ın tez çalışması Mimarlık Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE
(TEZ DANIŞMANI) : Doç. Dr. Seher GÜZELÇOBAN MAYUK

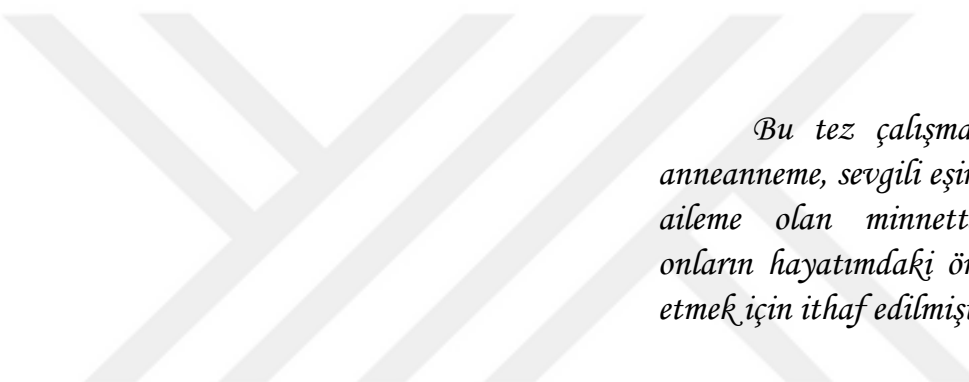
ÜYE : Prof. Dr. Nilay COŞGUN

ÜYE : Dr. Öğr. Üyesi Hasan POLAT

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun
...../...../..... tarih ve/..... sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR



*Bu tez çalışması, rahmetli
anneanneme, sevgili eşime ve değerli
aileme olan minnettarlığımı ve
onların hayatımdaki önemini ifade
etmek için ithaf edilmiştir.*

ÖZET

Tarihte sürekli bir değişim ve gelişim içerisinde olan yapı stoğunun niteliği, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklılık göstermektedir. Bu anlamda, dünyanın gelişmiş ülkelerinde mevcut yapı stoğunun halihazırda kullanımı ve yeni yapılarda planlı bir artışın sürdürüldüğü görülmektedir. Türkiye’de ise bu durumun böyle olmadığı ve yeni yapı stoğunun şehirlerde her geçen gün arttığı söylenebilir. Yeni yapı stoğundaki bu artış, kent belleği ve kimliğine zarar verebilmektedir. Şehirlerin yapılaşma yöntemlerinde görülen bu tür farklılıklar; ülkeler arasındaki ekonomik, demografik yapı farklarından ya da yapılaşma politikalarında, yönetmeliklerinde yer alan farklılıklardan kaynaklanabilmektedir.

Bu nedenle çalışmada öncelikle Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin genel incelemesi ve sonrasında İstanbul İmar Yönetmeliği’nin detaylı incelemesi yapılarak çalışmanın ana verisi oluşturulmuştur. Çalışmada öncelikle, mevcut yapı stoğu yıllara göre az değişim gösteren büyükşehirler belirlenmiş; sonrasında bu kentlerde kullanılan yönetmeliklerle ilgili literatür taraması yapılmış ve karşılaştırmalı irdelenmeye altlık oluşturacak bilgiler elde edilmiştir. Edinilen bilgilerin İstanbul’daki imar yönetmeliği ile karşılaştırılması ve bulguların değerlendirilmesiyle çalışma sonlandırılmıştır. İrdeleme sırasında; yönetmeliklerin güncellenme sıklığı, bu sıklığın çevreye ve ekonomiye olan olumlu ve olumsuz etkileri gibi konulardan yola çıkılmıştır.

Çalışmayla, İstanbul’da kullanılan güncel yönetmeliğin gelişmesine katkı sağlanması, kentin mevcut yapı stoğunun daha verimli bir şekilde kullanılabilmesi için sektörde yer alan uzmanlara yönelik bir kaynak oluşturabilmesi amaçlanmıştır. Bu yolla, başta kentsel dönüşüm çalışmaları olmak üzere, yeni yapılaşmayla zarar gördüğü düşünülen kent belleğinin korunmasına katkı sağlanması ön görülmüştür. Yapılan çalışmanın, güncel yönetmeliklerin karşılaştırılması yönüyle literatüre sağlayacağı kazanım önemli görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: İmar Mevzuatı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Dünya Kentleri İmar Yönetmelikleri, İstanbul İmar Yönetmeliği, Karşılaştırmalı İrdeleme.

ABSTRACT

The quality of the building stock, constantly undergoing change and development throughout history, varies between developed and developing countries. However, in developed countries, there is already widespread use of existing building stock and planned growth in new constructions. In contrast, in Turkey, this is not the case, and new building stocks in cities are strengthening day by day. This increase in new construction can potentially harm the urban memory and identity. Variations in the structure of cities can be attributed to economic and demographic differences between cities, urban development policies, or changes in regulations. The study starts with a general overview of the Turkish Zoning Regulation, followed by a detailed examination of the Istanbul Zoning Regulation, forming the primary data. Cities with minimal changes in existing building stock were identified, and a literature review on their regulations was conducted to form the basis for comparative analysis. The study will conclude with a comparative analysis of the acquired information against the zoning regulation in Istanbul and an assessment of its implications. During the analysis, factors like regulation update frequency, lifespan, and their economic impacts will be scrutinized. The aim is to improve current regulations in Istanbul, providing a resource for professionals to enhance the efficient use of the city's existing building stock. This can contribute to preserving urban memory, especially in urban renewal projects where it may be compromised by new construction. The study is considered significant as it can potentially contribute substantially to the existing literature on current regulations' effects.

Keywords: Zoning Legislation, Turkish Zoning Regulation, Urban Zoning Regulations of World Cities, Istanbul Zoning Regulation, Comparative Analysis.

TEŞEKKÜR

Çalışmamda bana yön gösteren, destek ve emeklerini esirgemeyen, beni yüreklendiren, öğrencisi olmaktan her zaman gurur duyacağım tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Seher Güzelçoban Mayuk'a; yoğun çalışma tempomda sabır gösterdiği ve bana katlandığı için eşim İmge'ye; kaynaklarını bu çalışmada kullanmama izin veren İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na ve Bimtaş Mimari Tasarım Şefliği'ne; hayatım boyunca beni destekleyen, haklarını asla ödeyemeceğim aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
TEŞEKKÜR	viii
İÇİNDEKİLER	ix
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
TABLolar/ÇİZELGELER DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. Sorunun Belirlenmesi	1
1.2. Literatür Taraması	1
1.3. Amaç	3
1.4. Kapsam ve Yöntem	3
2. TÜRKİYE’DE İMAR MEVZUATLARI VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	5
2.1. Türkiye’deki İmar Mevzuatları	5
2.2. Yönetmelik Oluşumunu Etkileyen Faktörler	7
2.3. Türkiye’de İmar Yönetmelikleri ve Tarihsel Gelişimleri	10
2.4. Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	13
2.5. İstanbul İmar Yönetmeliği	14
2.6. Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği	15
2.7. İmar Durum Belgesi ve Plan Notları	17
2.8. İstanbul Uygulaması ve Resmi Belge Kapsamları	18
3. İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER DÜNYA KENTLERİ YÖNETMELİKLERİ	20
3.1. İstanbul Örneği	20
3.1.1. İstanbul Hakkında Genel Bilgi	20
3.1.2. İstanbul İmar Yönetmeliği	22
3.2. Roma Örneği	42
3.2.1. Roma Hakkında Genel Bilgi	42
3.2.2. Roma İmar Yönetmeliği	44
3.3. Berlin Örneği	56
3.3.1. Berlin Hakkında Genel Bilgi	56
3.3.2. Berlin İmar Yönetmeliği	57
3.4. Londra Örneği	68
3.4.1. Londra Hakkında Genel Bilgi	68
3.4.2. Londra İmar Yönetmeliği	70
4. İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE ULUSLARARASI DİĞER YÖNETMELİKLERİN KARŞILAŞTIRMALI İRDELENMESİ	88
4.1. Yönetmeliklerin Güncellenme Sıklığı	88

4.2. Yönetmeliklerin Bağlı Olduğu Diğer Mevzuatlar, Yönetmelikler ve Standartlar	89
4.3. Yönetmeliklerde Detay Seviyesi	90
4.4. Yönetmeliklerde Tasarım Kriteri	94
4.5. Yönetmeliklerde Enerji Verimliliği ve Geri Dönüşüm	97
4.6. Yönetmeliklerde Engellilere Yönelik Çözümler	98
4.7. Yönetmeliklerde Yangın Yapı İlişkisi	100
4.8. Yönetmeliklerde Diğer Önemli Kriterler	102
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	107
KAYNAKLAR	111
ÖZGEÇMİŞ	113
TEZ METNİNDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR	114



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

CO ₂	: Karbondioksit
GTÜ	: Gebze Teknik Üniversitesi
m	: Metre
m ²	: Metrekare
MÖ	: Milattan Önce
KAKS	: Katlar Alanı Katsayısı
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı



ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1: Yönetmelik Oluşumunu Etkileyen Temel Faktörler	7
Şekil 2.2: Yıllara Göre Yönetmeliklerin Kapsam Değişikliğini Gösterir Grafik	12
Şekil 2.3: İmar Durumu Belgesi Örneği	17
Şekil 2.4: Genelden Özele Yasal Evraklar ve Kapsamları Şeması	19
Şekil 3.1: İstanbul 1952	21
Şekil 3.2: İstanbul Avrupa Yakası Görünümü	21
Şekil 3.3: İstanbul İmar Yönetmeliği Bölümleri	22
Şekil 3.4: Roma Şehri	43
Şekil 3.5: Vatikan	43
Şekil 3.6: Roma İmar Yönetmeliği Başlıklar	44
Şekil 3.7: Berlin Şehri	56
Şekil 3.8: Berlin Şehri	57
Şekil 3.9: Berlin İmar Yönetmeliği Başlıklar	58
Şekil 3.10: Londra Şehri	69
Şekil 3.11: Londra Şehri	69
Şekil 3.12: Londra İmar Yönetmeliği Başlıklar	70
Şekil 4.1: Yönetmeliklerin Bağımlı Oldukları Diğer Resmi Belgeler Şeması	90

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo 2.1: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Güncelleme Geçmişi	88
Tablo 2.2: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği Yapı Piyasaları ve Ölçüleri	16 16
Tablo 3.1: İstanbul İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları	23
Tablo 3.2: Roma İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları	45
Tablo 3.3: Berlin İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları	58
Tablo 3.4: Londra İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları	71
Tablo 4.1: Yönetmeliklerin Güncellenme Geçmişi	88
Tablo 4.2: Yönetmeliklerin Bağlı Oldukları Diğer Resmi Belgeler	89
Tablo 4.3: Yönetmeliklerdeki Yapı Piyasası Ölçüleri Karşılaştırması	91
Tablo 4.4: Yönetmeliklerdeki Yükseklik Kapsamları Karşılaştırması	92
Tablo 4.5: İstanbul ve Roma Yönetmelikleri Çıkma Karşılaştırması	93
Tablo 4.6: Yönetmeliklerdeki Tasarım Kriterleri Karşılaştırması	95
Tablo 4.7: Yönetmeliklerde Enerji Verimliliği ve Geri Dönüşüm Karşılaştırması	97
Tablo 4.8: Yönetmeliklerde Engelli Kullanımına Yönelik Maddelerin Karşılaştırması	99 99
Tablo 4.9: Yönetmeliklerde Yangın Yapı İlişkisi Karşılaştırması	100
Tablo 4.10: Yönetmeliklerde Ruhsat Süreleri Karşılaştırması	102

1. GİRİŞ

Sorunun belirlenmesi ile başlayan tez çalışmasının giriş bölümünde; yapılan literatür taramasından elde edilen sonuçlara, tezin amaç, kapsam ve yöntemine yer verilmektedir.

1.1. Sorunun Belirlenmesi

Ülkelere göre yapı stoğu ve planlaması farklılık göstermektedir. Gelişmiş olan ülkeler planlı ve programlı bir şekilde yapı stoğundaki güncellemeleri yaparken gelişmekte olan veya gelişmemiş ülkeler için bu durum demografik yapı, ekonomi, siyasal süreçler, yönetmelikler gibi farklılıklardan dolayı plansız bir şekilde ilerlemektedir.

Yapı stoğundaki bu değişimin kaynaklarından biri olan yönetmelik ülkelere ve şehirlere göre farklılık göstermektedir. Yönetmeliklerin güncellenme sıklıklarının farklılaşması, yönetmeliği oluşturan faktörler, bağlı olunan yönetmelik sayısının fazla olması gibi nedenler tasarım ve üretim kısıtına, odak noktasının farklılaşmasına ve sağlıklı yapılaşmaya yol açmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülkelerde kent belleğine ve kimliğine zarar verebilmektedir.

1.2. Literatür Taraması

Bu çalışma kapsamında incelenen Polat ve Bilsel'in (2006) çalışması, mimarinin ve kent planlamanın birlikte ele alındığı durumlarda ortaya çıkan farklılaşan kavramları sistematik bir şekilde incelemiştir. Çalışma ayrıca, farklı disiplinlerden kaynaklanan kavramlar arasında bağlantılar kurarak kurumsal bir çerçeve oluşturmuş ve mimarlık ile kent planlama disiplinleri arasındaki ilişkiye dair yeni bakış açıları sunmuştur [Polat ve Bilsel, 2006].

Hakim tarafından 2010'da yapılan çalışma, şehir ve bölge planlama disiplininin temel kavramlarını, kuramlarını ve uygulamalarını kapsamlı bir şekilde incelemiştir. Çalışmada, Türkiye'deki şehir ve bölge planlama uygulamalarının tarihsel süreci ve güncel durumu analiz edilmiştir [Hakim, 2010].

Çavdar ve İslam'ın 2014 yılında yaptığı 'Kentsel Dönüşüm Sürecinde Planlama ve Mevzuat' çalışmasında Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecinde planlama ve mevzuat arasındaki ilişki incelenmiştir. Bu süreçte ortaya çıkan sorunlar çalışmada analiz edilmiş ve çözümüne yönelik öneriler sunulmuştur [Çavdar ve İslam, 2014].

Özdemir'in (2018) çalışması, Türkiye'de hukuki çerçeve ve yönetmeliklerde yapılan değişiklikleri irdelemiştir. Çalışmada, bahsedilen konularda yapılan değişikliklerin siyasi, ekonomik ve sosyal nedenleri olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, bu değişikliklerin toplum üzerinde hem olumlu hem de olumsuz etkilerinin olduğu tespit edilmiştir [Özdemir, 2018].

Özer'in 2017 yılındaki çalışmasında, Türkiye'de imar ve şehir planlama disiplininin tarihsel gelişimi kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Bu gelişmenin ülkenin kentsel kimliğine ve dokusuna etkileri çalışmada analiz edilmiştir. Ayrıca, bu disiplinin günümüzdeki durumu ve geleceği için önemli tespitlere yer verilmiştir [Özer, 2017].

Aydın ve Yıldırım'ın 2017 tarihli araştırması, toplumsal ihtiyaçların kavramsal çerçevesini incelemekte ve sosyal politikalarla olan ilişkisini analiz etmektedir. Çalışma, Türkiye'deki uygulamalara dair bir değerlendirme sunması bakımından önemlidir [Aydın ve Yıldırım, 2017].

Güler'in yaptığı 'Cumhuriyet Dönemi İmar ve Şehircilik Politikaları Özeti' çalışmasında Cumhuriyet Dönemi'nde uygulanan imar ve şehircilik politikaları kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Bu politikaların ülkenin kentsel dokusuna olan etkileri çalışmada analiz edilmiş olup, bu politikaların günümüzdeki durumu ve geleceği için önemli tespitlerde bulunulmuştur [Güler, 2013].

İnalcık'ın (2019) çalışmasında, İstanbul'un tarihi ve kültürü kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Şehrin günümüzdeki durumu ve geleceği için önemli tespitler içeren bu çalışmada, farklı medeniyetlerin İstanbul'a katkıları analiz edilmiştir [İnalcık, 2019].

Akça'nın 2019 yılındaki 'Ulusal ve Uluslararası Standartlar: Türkiye'de Bir Uygulama' çalışması, Türkiye'de ulusal ve uluslararası standartların uygulanma durumunu incelemeyi, bu uygulamanın ülkeye sağladığı faydaları ve karşılaşılan sorunları analiz etmeyi amaçlamıştır. Çalışmada, bu uygulamaların daha etkin hale getirilmesi için öneriler sunulmuştur [Akça, 2019].

Öner tarafından 2015 yılında yapılan çalışmada, Türkiye'de şehir ve bölge planlama hukukunun karmaşık bir yapıya sahip olduğu ve bu anlamda ülkede çeşitli sorunların

yaşandığı belirlenmiştir. Mevzuatın yetersizliği, uygulamadaki tutarsızlıklar ve koordinasyon eksikliği gibi temel sorunların belirlendiği bu çalışmada, güncellemeler için öneriler sunulmuştur [Öner, 2015].

Tez kapsamında yapılan literatür taraması sonucunda; mevzuatların mimarlık disipliniyle ilişkilendirildiği sınırlı sayıda kaynağa ulaşılmıştır. Ayrıca, bu konudaki çalışmaların büyük çoğunluğunun şehir ve bölge planlama disipliniyle bağlantılı olduğu görülmüştür. Dünya kentlerinden örnekler içeren ve mevzuatların karşılaştırmasını yapan bir yayına ise yapılan araştırmalarda rastlanamamıştır. Bu anlamda, tez çalışmasının mimarlık alanında literatüre katkı sunabileceği ön görülmektedir.

1.3. Amaç

Yapılan tez çalışmasıyla; İstanbul’da kullanılan güncel yönetmeliğin gelişmesine katkı sağlanması, kentin mevcut yapı stoğunun daha verimli bir şekilde kullanılabilmesi için sektörde yer alan uzmanlara yönelik bir kaynak oluşturabilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca, dünya kentlerindeki yönetmeliklerin incelenmesi ile mevcut İstanbul imar yönetmeliğinin; sürdürülebilirlik ve geri dönüşüm ilkelerinin güçlendirilmesi, varsa tasarımda kısıtlayıcı etkisi olan ve kentleşmeye zarar veren bölümlerinin belirlenebilmesi ve güncellenmesi hedeflenmektedir. Bu yolla, Türkiye’de özellikle kentsel dönüşüm çalışmalarıyla üretilen yeni yapıların, çevreyle uyumlu ve kent belleğini korur nitelikte üretilmesine katkı sağlanabileceği düşünülmektedir.

1.4. Kapsam ve Yöntem

Yönetmelikler, yapı stoğunun planlanması ve uygulanmasında belirgin bir rol oynamaktadır. Bu anlamda; yapıların inşası, kullanımı ve bakımıyla ilgili kuralları ve standartları belirleme ve kentsel gelişimi düzenleme işlevlerine sahiptirler. Tez kapsamında, İstanbul İmar Yönetmeliği’ne odaklanılmış olup, yönetmeliğin Roma, Berlin ve Londra örnekleriyle karşılaştırmalı irdelenmesi yapılmıştır. Karşılaştırmada kullanılan dünya kentlerinin belirlenmesinde, gelişmiş ülkelere tercih edilmesi ve kentlere daha az müdahalenin olduğu şehirlerde kullanılan yönetmeliklerin irdelenmesi konuları göz önünde bulundurulmuştur.

Tez kapsamında, öncelikle ‘Türkiye’de İmar Mevzuatları ve İstanbul İmar Yönetmeliği’ bölümüne yer verilmiş olup, bu kısımda Türkiye’de kullanılan imar mevzuatlarıyla ilgili bilgilere yer verilmiştir. Bölümde, yönetmelik oluşumunu etkileyen faktörlere dair aktarımlar yapılmış ve Türkiye’de kullanılan imar yönetmeliklerinin tarihsel gelişimi ele alınmıştır. Sonrasında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği’nin ayrılan noktaları ortaya koyulmuş, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde bahsedilen resmi evraklara dair aktarımlarda bulunulmuştur. İstanbul uygulaması ve kronolojik sıralamasına dair bilgilerin verilmesiyle ikinci bölüm sonlandırılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, ‘İstanbul İmar Yönetmeliği ve Diğer Dünya Kentleri Yönetmelikleri’ne dair bilgilere yer verilmiştir. Bu anlamda sırasıyla; İstanbul, Roma, Berlin ve Londra şehirleri ile bu şehirlerde kullanılan yönetmeliklerden seçilen önemli maddeler aktarılmıştır. Uluslararası yönetmelikler, internet kaynakları üzerinden edinilmiş ve yönetmelik maddelerinin lisanslı çevirileri yaptırılmıştır. Çeviri yönetmelikler ve İstanbul İmar Yönetmeliği’nin detaylı incelemesi yapıldıktan sonra, karşılaştırmada kullanılacak önemli maddeleri belirlenmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde yönetmelikler; güncellenme sıklığı, bağlı oldukları yönetmelikler ve standartlar, detay seviyeleri, tasarım kriteri, enerji verimliliği ve geri dönüşüm, engelli kullanımına yönelik maddeler, yangın yapı ilişkisi ve diğer önemli kriterler konularında karşılaştırılmıştır. Çalışmadan edinilen bulguların değerlendirilmesi ve önerilerle tez sonlandırılmıştır.

2. TÜRKİYE'DE İMAR MEVZUATLARI VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ

Kent mimarisi, bir toplumun sosyokültürel değerlerini, planlama kararlarını, yapı formlarını, strüktürü ve kullanılan yapı malzemelerini yansıtan bir ifade biçimidir. Tarihsel süreçte sürekli bir değişim ve dönüşüm içinde olan kentler, geçmişle gelecek arasında bir zamansal köprü niteliğindedir. Geçmişten kopuk olmadığı gibi geleceğe de açık olması, kenti sürdürülebilir ve yaşanılabilir kılar. Kentin yapısal çevresinin oluşumunda etkisi olan ilke ve planların uyumlu ve tutarlı olması, kentin bütünlüğünün korunması için önemlidir [Polat ve Bilsel, 2006].

Türkiye'de kullanılan imar mevzuatları ve yönetmelikleri, şehirlerin planlı ve sağlıklı bir şekilde gelişmesini sağlamak amacıyla çıkarılmış olan kanun ve yönetmeliklerdir. Bu yönetmelikler, yapılaşmanın boyutlarını, imar planlarına uygunluğunu, yapıların teknik özelliklerini ve denetimini kapsar [Url 1, 2023]. Bu kapsamda, Türkiye'de yürürlükte olan imar yönetmeliği 2023 yılında güncellenen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'dir. Bahsedilen yönetmelik, tüm Türkiye'de uygulanmaktadır.

İmar yönetmelikleri yapı ruhsatı ve yapı denetimi gibi süreçlerde önemli bir rol oynamaktadır. Bu yönetmeliklere uygun olarak hazırlanan projeler, belediyeler tarafından onaylanarak yapı ruhsatı alınabilir. Yapı ruhsatı alınan yapılar, imar yönetmeliklerine uygun olarak inşa edilmek zorundadır. İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul özelinde uygulanan yönetmelik olup, İstanbul'un tarihi ve kültürel dokusunu korumak, kentsel dönüşümü sağlamak ve kentleşmesini yönetmek amacıyla çıkarılmıştır [Url 2, 2023]. Çalışmanın bu bölümünde ilgili mevzuat ve yönetmelikler ayrıntılı olarak aktarılmaktadır.

2.1. Türkiye'deki İmar Mevzuatları

Türkiye'de imar mevzuatları, şehir planlaması, yapılaşma, yerleşim düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm gibi konularda standartları ve kuralları belirleyen düzenlemeleri içermektedir. Bu mevzuatlar genellikle belediyeler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı gibi ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmakta ve uygulanmaktadır. Türkiye'deki imar mevzuatları hakkında genel bilgilere aşağıdaki bölümlerde yer verilmiştir:

İmar Planları:

İmar mevzuatlarının temelini, şehirlerin planlı bir şekilde gelişmesini sağlamak amacıyla hazırlanan imar planları oluşturur. Bu planlar, şehirlerin genel yapılarını, konut alanlarını, ticaret bölgelerini, yeşil alanlarını ve altyapılarını belirler **[Hakim, 2010]**.

İmar Yönetmelikleri:

İmar yönetmelikleri, imar planlarından türetilen ve uygulamaya yönelik detayları içeren düzenlemelerdir. Binaların yükseklikleri, kullanım alanları, yeşil alanlar, otopark, yangın standartları gibi detaylı kurallar yönetmeliklerde yer alır **[Öner, 2015]**.

Kentsel Dönüşüm Mevzuatı:

Kentsel dönüşüm, özellikle riskli bölgelerdeki yapıların yenilenmesi ve güçlendirilmesini içeren bir süreçtir. Türkiye'de kentsel dönüşüm mevzuatı, bu alandaki düzenlemeleri içermektedir **[Çavdar ve İslam, 2014]**.

Çevre Düzenlemeleri:

Çevre düzenlemeleri, imar mevzuatları içinde yer alır ve çevresel etkileri en aza indirme, doğal alanları koruma ve sürdürülebilir kentsel gelişim konularını kapsar **[Hakim, 2010]**.

Enerji Verimliliği:

Binaların enerji verimliliği ile ilgili standartlarını belirleyen mevzuatlar imar mevzuatları içinde yer alır **[Öner, 2015]**.

Türkiye'de imar mevzuatları, şehirleşme süreçlerine ve toplumun ihtiyaçlarına bağlı olarak sürekli olarak revize edilmektedir. Bu mevzuatlar, şehir planlaması, yapılaşma ve kentsel dönüşüm gibi konularda düzenlemeler içerir ve yerel düzeyde belediyeler tarafından uygulanır. Yapılan bu çalışma kapsamında mevzuatlardan daha çok yönetmeliklere odaklanılmaktadır. Yönetmelikler, çeşitli faktörlere bağlı olarak oluşmaktadır.

2.2. Yönetmelik Oluşumunu Etkileyen Faktörler

Yönetmeliğin oluşumunu etkileyen bir dizi faktör bulunmaktadır. Bu faktörler, genellikle politikaların, toplumun ve belirli bir sektörün ihtiyaçlarına, beklentilerine ve mevcut koşullarına bağlı olarak değişiklik gösterir. Yönetmelik oluşumunu etkileyen faktörler **Şekil 2.1**'de gösterildiği üzere; hukuki çerçeve ve mevzuat, toplumsal ihtiyaçlar ve beklentiler, ekonomik koşullar, çevresel faktörler, teknolojik gelişmeler, siyasi ve idari eğilimler, ulusal ve uluslararası standartlar ve anlaşmalar, bilimsel araştırmalar ve uzman görüşleri olarak sınıflandırılabilir [Smith, 2008; Çakıcı, 2010; Turunç ve Kılınç, 2015; Aydın ve Yıldırım, 2017; Özdemir, 2018; Akça, 2019].



Şekil 2.1: Yönetmelik Oluşumunu Etkileyen Temel Faktörler [Smith, 2008; Çakıcı, 2010; Turunç ve Kılınç, 2015; Aydın ve Yıldırım, 2017; Özdemir, 2018; Akça, 2019 kaynaklarından yararlanılarak oluşturulmuştur].

Hukuki Çerçeve ve Mevzuat:

Mevcut hukuki çerçeve ve mevzuat, bir yönetmeliğin oluşturulmasında temel belirleyicidir. Yeni bir yönetmeliğin, mevcut yasalara uyumlu ve genel hukuki prensiplere saygılı olması beklenmektedir [Özdemir, 2018].

Toplumsal İhtiyaçlar ve Beklentiler:

Toplumun ihtiyaçları ve beklentileri, yönetmeliğin oluşturulmasında önemli bir rol oynar. Kamu güvenliği, sağlık, çevre koruması gibi konularda toplumun talepleri dikkate alınır [Aydın ve Yıldırım, 2017].

Ekonomik Koşullar:

Ekonomik durum, bir yönetmeliğin oluşturulmasında etkili olabilir. Ekonomik istikrar, rekabet koşulları, ticaret politikaları gibi faktörler yönetmeliğin ekonomik etkilerini belirler [Turunç ve Kılıç, 2015].

Çevresel Faktörler:

Çevresel koşullar, özellikle çevre koruma ve sürdürülebilirlik alanlarında, yönetmeliklerin oluşturulmasında etkilidir. İklim değişikliği, doğal kaynakların korunması gibi konular bu faktörleri içerir [Turunç ve Kılıç, 2015].

Teknolojik Gelişmeler:

Hızla değişen teknolojik gelişmeler, bir sektörde veya toplumda yeni düzenlemelerin ihtiyacını doğurabilir. Teknolojik yeniliklere uyum sağlamak amacıyla yeni yönetmelikler oluşturulabilir [Smith, 2008].

Siyasi ve İdari Eğilimler:

Siyasi liderlik ve kamu idaresi, bir ülkede veya bölgede belirli yönetmeliklerin oluşturulmasını etkiler. Siyasi parti programları, seçim dönemleri ve idari politikalar bu faktörleri şekillendirir [Çakıcı, 2010].

Ulusal ve Uluslararası Standartlar ve Anlaşmalar:

Bir ülkenin ulusal ve uluslararası taahhütleri ve katıldığı anlaşmalar, yönetmeliklerin belirlenmesinde etkilidir. Uluslararası standartlara uyum ve uluslararası taahhütlerin yerine getirilmesi yönetmelik oluşturulurken göz önünde bulundurulur [Akça, 2019].

Örnek olarak Türk Standartları Enstitüsü (TSE), Türkiye'de standartlar ve yönetmeliklerle ilgili düzenlemeler için önemli bir kuruluştur. TSE tarafından belirlenen standartlar, ürün kalitesi, güvenliği ve çevresel uygunluk gibi konularda rehberlik sağlamaktadır. Türkiye'de TSE standartları, çeşitli sektörlerde kullanılır ve genellikle ürün belgelendirme, uygunluk değerlendirmesi ve kalite yönetimi süreçlerinde rol oynamaktadır [Akça, 2019].

Bilimsel Araştırmalar ve Uzman Görüşleri:

Bilimsel araştırmalar ve uzman görüşleri, belirli bir konuda etkili ve bilgi temelli bir yönetmeliğin oluşturulmasına katkı sağlar. Sağlık, güvenlik gibi alanlarda bilimsel veriler önemlidir **[Smith, 2008]**.

Bu faktörler, yönetmelik oluşturulması sürecinde birbirleriyle etkileşim içinde bulunarak şekillenir. Her durumda, güçlü bir yönetmelik oluşturmak için bu faktörlerin dikkatlice değerlendirilmesi önem taşır.

Bir örnek üzerinden ifade edilecek olursa; bir ülkede deprem yönetmeliğinin oluşturulmasında yukarıdaki faktörlerin yanı sıra çeşitli faktörler vardır. Genellikle bilimsel, mühendislik, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutlarını içeren bu temel faktörlerden bazıları; jeolojik ve sismolojik koşullar, bilimsel araştırmalar ve veriler, ulusal ve uluslararası standartlar, teknolojik gelişmeler, yapı stoğu ve iklim koşulları, toplumsal faktörler, hükümet politikaları ve yasal düzenlemeler, risk azaltma ve acil durum planları olarak sıralanabilir **[Bulut, 2019; Akça, 2019; Turunç ve Kılınç, 2015; Çakıcı, 2010]**. Türkiye’de yaşanan 6 Şubat 2023 depreminden sonra yönetmelikler bir kez daha bu ve yukarıdaki faktörlerle ilişkili olarak geliştirilmiş ve güncellenmiştir. Bu anlamda, deprem yönetmeliğinin oluşumunda etkili olan faktörlerin yönetmelik oluşumlarına etkilerinin olduğu söylenebilir. Yukarıda sıralanan bu tür faktörler, aşağıda detaylı olarak açıklanmaktadır.

Jeolojik ve Sismolojik Koşullar:

Bir ülkenin yeraltı jeolojisi ve deprem aktivitesi, deprem yönetmeliğinin oluşturulmasında temel bir faktördür. Bu faktörler, binaların ve altyapının depremlere dayanıklı olması için gerekli standartları belirler **[Bulut, 2019]**.

Bilimsel Araştırmalar ve Veriler:

Sismoloji, jeofizik ve mühendislik alanlarında yapılan bilimsel araştırmalar, deprem riskinin değerlendirilmesi ve yapı standartlarının belirlenmesinde önemli bir rol oynar **[Bulut, 2019]**.

Ulusal ve Uluslararası Standartlar:

Ulusal ve uluslararası standartlar, bina tasarımı, inşaat malzemeleri ve yapı güvenliği konularında belirli normları içerir. Bu standartlar, deprem yönetmeliğinin oluşturulmasında referans alınabilir **[Akça, 2019]**.

Teknolojik Gelişmeler:

İnşaat teknolojilerindeki gelişmeler, depreme dayanıklı yapıların tasarımı ve inşası için yeni yöntemleri mümkün kılar. Bu teknolojik gelişmeler deprem yönetmeliğini etkileyebilir **[Smith, 2008]**.

Yapı Stoğu ve İklim Koşulları:

Bir ülkedeki mevcut yapı stoğu, deprem riskinin değerlendirilmesinde önemlidir. İklim koşulları, yapı malzemelerinin dayanıklılığı üzerinde de etkili olabilir **[Turunç ve Kılıç, 2015]**.

Toplumsal Faktörler:

Deprem bilinci, toplumun deprem riskine karşı duyarlılığı ve bilinç düzeyi, deprem yönetmeliğinin oluşturulmasında önemli bir faktördür. Toplumun güvenliğe verdiği önem, yönetmeliğin uygulanabilirliğini etkiler **[Aydın ve Yıldırım, 2017]**.

Hükümet Politikaları ve Yasal Düzenlemeler:

Hükümet politikaları ve yasal düzenlemeler, deprem yönetmeliğinin zorunluluğunu ve uygulanabilirliğini belirler. Bu düzenlemeler, bina kodları, yapı denetimi ve risk azaltma stratejilerini içerebilir **[Çakıcı, 2010]**.

Risk Azaltma ve Acil Durum Planları:

Bir ülkenin deprem yönetmeliği, risk azaltma stratejilerini ve acil durum planlarını içermelidir. Bu, deprem sonrası müdahale ve toparlanma süreçlerini yönlendirir **[Bulut, 2019]**.

Başta deprem yönetmeliğinin oluşturulmasında etkili olan bu faktörlerin; dengeli bir şekilde değerlendirilmesi ve güncellenmesinin yanı sıra uluslararası standartlarla uyumlu olması ve bilimsel verilere dayanması da güçlü bir yönetmeliğin oluşturulmasında kritik öneme sahiptir. Türkiye’de geçmişten günümüze bu tür doğal olaylar sonucunda ya da faktörler etkisinde imar yönetmeliklerinin değişmesi ve gelişmesi söz konusudur.

2.3. Türkiye’de İmar Yönetmelikleri ve Tarihsel Gelişimleri

Türkiye’deki imar yönetmelikleri, geçmişten günümüze çeşitli olaylar ve faktörler etkisinde, kapsamlı düzenlemeler geçirmiştir. Bu düzenlemeler; şehir planlaması,

yerleşim düzenlemeleri ve yapılaşma ile ilgili temel kuralları belirler. Düzenlemeler; genellikle üst kademedeki bakanlık tarafından hazırlanır ve alt kademedeki belediyeler tarafından özelleştirilerek, belediyeler tarafından uygulanır.

Türkiye’de kullanılan imar yönetmeliklerinin tarihsel gelişimi çalışmada ‘Cumhuriyet Dönemi’ özelinde ele alınmıştır. Güncellenme tarihlerine göre sınıflandırılan bu tarihler sırasıyla; 1930’lar, 1950’ler, 1980’ler, 2000’ler, 2010’lar ve 2020’lerdir.

1930’lar:

Türkiye’nin modernleşme süreciyle birlikte, şehirlerin planlı ve sağlıklı bir şekilde gelişmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, belediyeler tarafından çıkarılan imar yönetmelikleri, yapılaşmanın temel esaslarını belirlemiştir. 1928 yılında ‘1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti ve Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun’ ile Ankara şehrinin imar planları hazırlanmıştır. Daha sonra 1930 yılında ‘1580 sayılı Belediye Kanunu’ yürürlüğe girerek bütün belediyelerce imar yapma zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. 1933 tarihinde ‘2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu’ ile kentlerin planlaması çalışmalarını ve imar faaliyetlerini düzenleyen yasa yürürlüğe girmiştir [Özer, 2017].

1950’ler:

Türkiye’de kentleşmenin hızlanması ile imar yönetmelikleri de daha kapsamlı hale getirilmiştir. Bu dönemde çıkarılan imar yönetmelikleri; yapılaşmanın boyutlarını, imar planlarına uygunluğunu ve yapıların teknik özelliklerini düzenlemiştir. 1956’da imarla ilgili yasal durumu düzenlenen ‘6785 sayılı İmar Kanunu’ uygulamaya konulmuştur [Güler, 2013].

1980’ler:

Türkiye’de deprem riskinin artması ile bu dönemde imar yönetmeliklerinin depreme dayanıklı yapı inşasına yönelik hükümleri güçlendirilmiştir. Bu dönemde çıkarılan imar yönetmelikleri; yapıların deprem sırasındaki davranışını inceleyerek, depreme karşı alınabilecek önlemleri düzenlemiştir. 1956’da yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu 09.08.1985 yılında yürürlükten kaldırılarak yerini 3194 sayılı İmar Kanuna bırakmıştır [Güler, 2013].

2000'ler:

Türkiye'de küreselleşmenin etkisiyle bu dönemde imar yönetmelikleri çevresel koruma ve sürdürülebilirlik gibi konuları da göz önünde bulundurmaya başlamıştır. Bu dönemde çıkarılan imar yönetmelikleri, yapılaşmanın çevreye ve kentsel dokuya etkilerini azaltmak amacıyla yeni hükümleri içermiştir [Özer, 2017].

2010'lar:

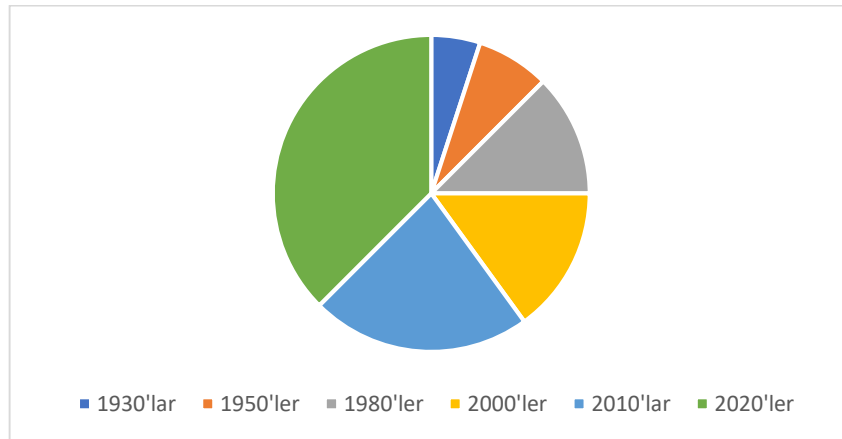
Bu dönemde, Türkiye'de kentsel dönüşümün gündeme gelmesi ile imar yönetmelikleri kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla yeni hükümleri içermeye başlamıştır. Dönemin imar yönetmelikleri, riskli yapıların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesini kolaylaştırmak amacıyla yeni düzenlemeler getirmiştir [Çavdar ve İslam, 2014].

2020'ler:

Türkiye'de deprem riskinin artması ile imar yönetmelikleri depreme dayanıklı yapı inşasına yönelik hükümleri tekrar güçlendirmiştir. Bu dönemde çıkarılan imar yönetmelikleri, yapıların deprem sırasındaki davranışını en son bilimsel gelişmelere göre inceleyerek, depreme karşı alınabilecek önlemleri geliştirmiştir [Özer, 2017].

Türkiye'de halen '3194 sayılı İmar Kanunu' yürürlüktedir. 03.07.2017 tarihinde yayınlanan yönetmelik, günümüze en yakın şeklini almıştır [Url 1, 2023]. Yönetmeliğin günümüzde de güncellemeleri devam etmektedir.

Yukarıda aktarılan tarihsel gelişimden yola çıkıldığında, yapılan her güncelleme ile yönetmeliklerin kapsamının geliştiği ve arttığı söylenebilir (Şekil 2.2).



Şekil 2.2: Yıllara Göre Yönetmeliklerin Kapsam Değişikliğini Gösterir Grafik.

Türkiye'deki imar yönetmelikleri, zaman içerisinde şehirlerin ihtiyaçlarına ve gelişmelerine göre değişmiş ve güncellenmiştir. Bu değişiklikler, şehirlerin daha yaşanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesine yardımcı olmuştur. Şehir planlamasını iyileştirmeyi de amaçlayan bu güncellemelerden sonra; yönetmelikler kendi ihtiyaçlarına ve bölgesel koşullara uygun şekilde belediyelerce uygulamaktadır.

2.4. Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Türkiye genelinde uygulanan bir yönetmelik olup, belediyeler tarafından kullanılır. Bu anlamda, yerel düzenlemelerle birlikte çalışabilir ve genellikle planlama, inşaat, çevre düzenlemesi ve kentsel gelişimle ilgili genel prensipleri belirler. Yönetmeliklerde; her belediyenin kendi özel ihtiyaçlarına uyacak şekilde düzenleme yapma yetkisi vardır. Buna karşın bu düzenlemeler ‘Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ çerçevesinde gerçekleştirilmeli ve genel prensiplere uygun olmalıdır. Planlı alanlar İmar Yönetmeliği; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine dayanılarak çıkarılmış bir yönetmeliktir [Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017]. Zaman içerisinde şehirlerin ihtiyaçlarına ve gelişmelerine göre değişmiş ve güncellenmiş olan yönetmeliğin geçirdiği güncellemeler **Tablo 2.1**'de örneklenmiştir.

Tablo 1.1: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Güncelleme Geçmişi [Url 1, 2023].

	Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmi Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	3/7/2017	30113
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmi Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	30/9/2017	30196
2.	6/2/2018	30324
3.	28/7/2018	30492
4.	27/10/2018	30578
5.	01/3/2019	30701
6.	25/7/2019	30842
7.	27/12/2019	30991
8.	11/3/2020	31065
9.	23/1/2021	31373
10.	11/7/2021	31538
11.	1/8/2021	31555
12.	9/10/2021	31623
13.	25/2/2022	31761
14.	18/8/2022	31927
15.	31/12/2022	32060
16.	12/5/2023	32188
17.	12/8/2023	32277

Yönetmeliğin bazı önemli hükümlerine aşağıda yer verilmiştir [**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017**].

Yapılaşma koşulları: Yönetmelik, yapılaşmanın yoğunluğunu, yüksekliğini, cephe hatlarını ve diğer özelliklerini düzenlemektedir. Bu hükümler, yapılaşmanın kentsel dokuya ve çevreye uyumlu olmasını sağlamaktadır.

Yapıların teknik özellikleri: Yönetmelik, yapıların taşıyıcı sistemlerini, depreme dayanıklılığını, yangın güvenliğini ve diğer teknik özelliklerini düzenlemektedir. Bu hükümler, yapıların güvenli ve sağlıklı bir şekilde inşa edilmesini sağlamaktadır.

Yapı denetimi: Yönetmelik, yapıların projeye ve ruhsata uygun olarak inşa edilmesini sağlamak amacıyla yapı denetimi sistemini zorunlu kılmaktadır. Bu sistem, yapıların kalitesini ve güvenliğini artırmaktadır.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni: Yönetmelik, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu hükümler, yapılaşmanın denetimini ve planlı bir şekilde gerçekleşmesini sağlamaktadır.

Çalışma kapsamında ele alınan İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul ili sınırlarında planlı alanlar imar yönetmeliğine ek olarak kullanılmaktadır. Bu yönetmeliğe dair açıklamalara çalışmanın buradan sonraki bölümlerinde detaylı olarak yer verilmiştir.

2.5. İstanbul İmar Yönetmeliği

İstanbul İmar Yönetmeliği; 3194 sayılı İmar Kanunu ve 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır [**İstanbul İmar Yönetmeliği, 2018**].

2007 yılında yürürlüğe giren bu yönetmelik; 2011, 2013, 2018 ve 2022 yıllarında değişikliklere uğramıştır. İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul'daki şehir planlama ve kentsel gelişimle ilgili kuralları ve yönergeleri belirleyen bir yönetmeliktir. Bu yönetmelik, İstanbul'daki kentsel alanların düzenlenmesi, yapılaşma kuralları, altyapı standartları, yeşil alanlar ve diğer planlama unsurlarıyla ilgili detayları içermektedir. İstanbul'un coğrafi, kültürel ve sosyo-ekonomik özelliklerini dikkate alarak, kentin sürdürülebilir kalkınmasını ve planlı büyümesini sağlamayı amaçlamaktadır. Ayrıca; İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki yerleşme yerleri ile

yapılaşmaların, kanun, tüzük, imar planları ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak teşekkülünü sağlamak amacıyla hazırlanmış bir yönetmeliktir **[İstanbul İmar Yönetmeliği, 2018]**.

Yönetmeliğin kapsamı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyeleri sınırları içindedir. İstanbul İmar Yönetmeliği; imar planları ile belirlenen yapılaşma şartları, yapıların boyutları, yapı malzemeleri, yapıların yangın güvenliği, yapıların deprem güvenliği, yapıların çevresel etkileri, yapıların ruhsatı ve imar izinleri gibi konuları kapsamaktadır **[İstanbul İmar Yönetmeliği, 2018]**.

2.6. Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği, farklı kapsam ve alanlarda uygulanan iki ayrı yönetmeliktir. İkisi arasındaki temel farklar aşağıda çeşitli başlıklarda özetlenmektedir **[Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017 ve İstanbul İmar Yönetmeliği, 2018]**:

Kapsam ve Genel Amaç:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; Türkiye genelinde uygulanan bir yönetmeliktir. Bu yönetmelik, Türkiye'deki belediyelerin imar planlarını düzenler ve belirli tiplerde yapıların, binaların, konut alanlarının, ticaret alanlarının vb. imar kurallarını içerir.

İstanbul İmar Yönetmeliği ise; İstanbul özelinde geçerlidir ve sadece İstanbul'da uygulanır. İstanbul İmar Yönetmeliği, İstanbul'un özgün şehirselle yapısı ve ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Yerel Koşullara Uyum:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; Türkiye genelinde bir standart sunar, ancak yerel ihtiyaçlar ve koşullar dikkate alınarak belediyeler tarafından belirli detaylar eklenip düzenlenebilir.

İstanbul İmar Yönetmeliği ise; İstanbul'un özgün coğrafi, kültürel ve sosyo-ekonomik özelliklerini yansıtarak İstanbul'un kentsel gelişimi için özel düzenlemeler içerir.

Uygulama ve Denetim Yetkisi:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; Belediyeler tarafından uygulanır ve denetlenir. Her belediye, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği çerçevesinde kendi ilçesine özgü imar planlarını oluşturabilir.

İstanbul İmar Yönetmeliği ise; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanır. Bu yönetmelik, İstanbul genelindeki tüm ilçeleri kapsar ve İstanbul'un büyük ölçekli kentsel planlamasını düzenler.

İki yönetmelik arasındaki farklı yaklaşımlar aşağıda verilen ve yapı piyeslerini ve ölçülerini içeren maddelerin (Madde 29) karşılaştırılmasıyla örneklenmektedir (**Tablo 2.2**). MADDE 29 Yapı piyesleri ve ölçüleri için “Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur” açıklamasını içermektedir.

Tablo 2.2: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği Yapı Piyesleri ve Ölçüleri [Url 1, 2023 ve Url 2, 2023].

İstanbul İmar Yönetmeliği			Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği		
Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı	Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 m	12.00 m ²	1 oturma odası	3.00 m	12.00 m ²
1 yatak odası	2.40 m	8.00 m ²	1 yatak odası	2.50 m	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m	3.30 m ²	1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 m	3.00 m ²	1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 m	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 m	1.00 m ²	1 tuvalet	1.00 m	1.00 m ²

Bu karşılaştırmada İstanbul İmar Yönetmeliği'nde 1 yatak odası dar kenarı minimum 2.40 m ve alanı 8 m² olarak yer almaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 1 yatak odası dar kenarı minimum 2.50 m ve alanı 9 m² 'dir. Buna göre; her iki yönetmelik de ülkedeki genel imar yönetmelik prensiplerine dayanır, ancak kendi özel koşullarını ve ihtiyaçlarını yansıtarak yerel düzenlemeler içerir. İlgili belediyenin

resmi web sitesi veya yerel yönetim birimleri, ilgili yönetmeliklere ve güncellemelere ulaşmak için en iyi kaynaktır.

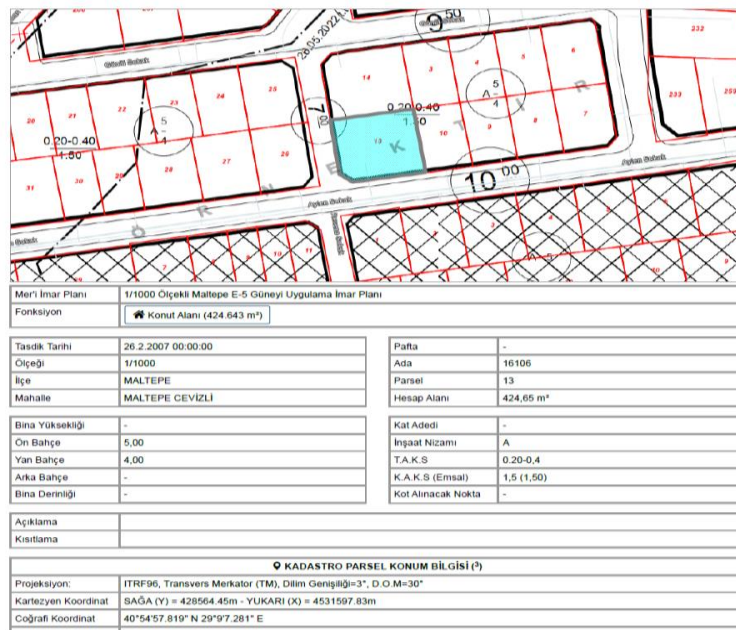
Çalışmanın bu bölümünde yönetmeliklerde sıklıkla kullanılan ve karşılaştırma sırasında da adı geçecek olan resmi belgelerden; imar durum belgesi ve plan notlarına dair açıklamalara yer verilmiştir.

2.7. İmar Durum Belgesi ve Plan Notları

İmar durum belgesi ve plan notları, bir arsanın imar planına göre nasıl kullanılabileceğini ve üzerine nasıl bir yapı inşa edilebileceğini ve bu yapının hangi şartlara uyması gerektiğini gösteren resmi belgelerdir.

İmar Durum Belgesi:

İmar durum belgesi, bir taşınmazın mevcut imar durumunu gösteren resmi bir belgedir. Bu belge, bir mülkün bulunduğu bölgedeki imar planlarına uygunluğunu ve kullanım durumunu gösterir. İmar durum belgesi, belediyeden veya ilgili resmi kurumlardan alınır. Belge, bir taşınmazın imar durumunu belirlemek, taşınmaz üzerindeki yapılaşma hakkını göstermek ve gayrimenkul değerlendirmelerinde kullanılmak üzere talep edilir. Bu belge, bir mülkün mevcut kullanım şartlarını ve imar durumunu anlamak için önemlidir [Hakim, 2010]. Şekil 2.3’de bu belge örneklendirilmiştir.



Şekil 2.3: İmar Durumu Belgesi Örneği [Url 8, 2023].

Plan Notları:

Plan notları, bir imar planının veya projesinin detaylarını açıklayan yazılı hükümlerdir. Bu notlar, belirli bir bölgedeki kullanım şartlarını, yapılaşma koşullarını, kat yüksekliklerini, yeşil alanları, kamu alanlarını ve diğer planlama unsurlarını içerir. Plan notları, bir imar planının nasıl yorumlanması gerektiğini belirleyen kılavuzlar olarak düşünülebilir. Bu notlar, şehir planlaması, arazi kullanımı ve yapılaşma ile ilgili kuralları ve yönergeleri açıklayarak inşaat ve gelişim projelerini düzenler **[Hakim, 2010]**.

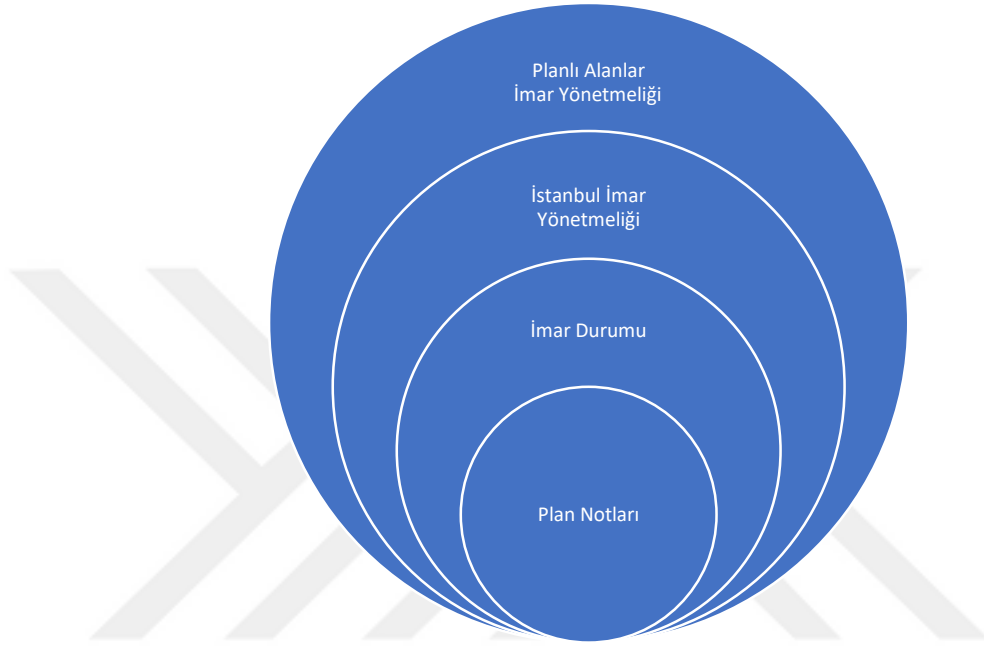
Her iki belge de yerel belediyeler, il özel idareleri veya ilgili devlet kurumları tarafından verilir. Belgeler; mülkiyet sahipleri, mimarlar, inşaat firmaları ve gayrimenkul geliştiricileri tarafından projelerin planlanması ve uygulanması aşamasında kullanılır. Bu belgeler ayrıca, binaların ve arazilerin yasal durumlarını anlamak, planlamak ve uygulamak için önemli bilgiler sağlar. Bu anlamda, çalışmanın bu bölümünde belgelerin kullanıldığı İstanbul'daki uygulamalardan ve iş akış süreçlerinden bahsedilecektir.

2.8. İstanbul Uygulaması ve Resmi Belge Kapsamları

İstanbul'da proje üretebilmek için öncelikle 'Plan Notları ve İmar Durum Belgesi'ndeki yapılaşma hükümlerine uymak gerekmektedir. Bu resmi belgelerin yanı sıra proje üretiminden önce; uygulama yapılacak yer ile ilgili aplikasyon krokisi, kot kesit belgesi ve inşaat istikamet rölövesi gibi resmi belgelerin de edinilmesi gereklidir. İmar durum belgesinde; projenin çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, emsal hakkı, kurul onayı gibi bilgiler verilmektedir. Plan Notlarında ise imar durum belgesinde belirtilmeyen ve o bölgeye özel uyulması gereken hükümler var ise ayrıca belirtilmektedir. Örneğin plan notlarında, 'bina dört köşe ortalaması alınarak ± 0.00 kotu belirlenecektir' hükmü yer alabilir.

Resmi belgelerden sonraki aşamada projenin; 'İstanbul İmar Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygunluğu aranmaktadır. 'Otopark Yönetmeliği', 'Sığınak Yönetmeliği' ve 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik' ulusal ve uluslararası standartlara bağlı kalınarak oluşturulmuş olan yönetmelikler olup, bütün projeleri kapsamaktadır.

Bahsedilen belge ve yönetmelikler; kapsam sırasına göre veya sıralama olmadan birbirlerine bağımlıdır. Örnek olarak ‘İstanbul İmar Yönetmeliği’nde açıklanmayan hususlarda ‘Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ hükümleri geçerlidir. **Şekil 2.4**’de ilgili kapsam sıralamasını ve resmi belgeler arasındaki ilişkileri örnekleyen şemaya yer verilmiştir.



Şekil 2.4: Genelden Özele Yasal Belgeler ve Kapsamları Şeması.

3. İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER DÜNYA KENTLERİ YÖNETMELİKLERİ

Günümüzde kentler, hızla büyüyen nüfusları, çeşitlenen işlevleri ve sürekli evrimleşen dinamikleriyle planlama ve yönetim açısından karmaşık bir zemin sunmaktadır. Bu karmaşıklıklarla başa çıkılabilmesi ve dinamik yapıya uyum gösterebilmesi için, imar yönetmelikleri şehirlerde kritik bir role sahiptir. İmar yönetmelikleri, şehirlerin bütünlüğünü sağlamak, sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek ve kamusal alanların etkin bir şekilde kullanılmasını sağlamak gibi çeşitli amaçlarla oluşturulan temel belgelerdir. Yönetmelikler aynı zamanda, kentsel alanlardaki kullanım amaçlarını ve altyapı gereksinimlerini belirler; yapılaşma şartları ve sosyal donatı alanlarına yönelik düzenlemeler içerir. Dolayısıyla, imar yönetmelikleri, mimarlık, şehir planlama ve uygulama süreçlerini düzenleyerek, kentlerin sürdürülebilir ve dengeli bir şekilde gelişmesine katkı sağlar [Altuğ, 2014].

Çalışmanın bu bölümünde; çeşitli açılardan karşılaştırması yapılan yönetmelik maddelerine ve bu yönetmeliklerin kullanıldığı şehirlere dair genel bilgilere yer verilmiştir. Bu bağlamda başta İstanbul olmak üzere; Roma, Berlin ve Londra şehirleri çalışmada incelenmek üzere seçilmiştir. Şehirlerin seçiminde, dünya kenti olma niteliği belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, incelenen yönetmeliklerin önemli maddeleri bu bölümde özetlenmeye çalışılmıştır.

3.1. İstanbul Örneği

İstanbul'un kalabalık ve çeşitli nüfus yapısı, zengin tarihi geçmişi ve eşsiz coğrafi konumu göz önüne alındığında, 'İstanbul İmar Yönetmeliği' şehrin sürdürülebilir kalkınması ve yaşanabilir bir kent kimliği kazanmasında önem taşımaktadır.

3.1.1. İstanbul Hakkında Genel Bilgi

İstanbul şehri, Türkiye'nin kuzeyinde ve Marmara Bölgesi'nde konumlanmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan şehir, tarihî ve kültürel açılardan önemli bir dünya kentidir (Şekil 3.1). Tarih boyunca farklı uygarlıklara ev sahipliği yapmış şehrin ilk kullanıcıları, bulunduğu yarımada da yer alan doğal limanından dolayı bölgeyi yerleşim yeri olarak seçmişlerdir. MÖ 667 yılında Megaralılar

tarafından kurulan Byzantion, MÖ 196 yılında Roma İmparatorluğu'nun bir parçası olmuştur. 330 yılında Roma İmparatoru I. Konstantin tarafından başkent ilan edilen şehir, bu tarihten sonra Konstantinopolis olarak anılmaya başlamıştır [İnalçık, 2019].



Şekil 3.1: İstanbul 1952 [Url 10, 2024].

İstanbul, 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethedilmiştir. Fethin ardından Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olan şehir, bu unvanını 1922 yılına kadar korumuştur (Şekil 3.2).



Şekil 3.2: İstanbul Avrupa Yakası Görünümü [Url 10, 2024].

İstanbul, 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 16,9 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden biridir. Şehir bu yönüyle, hem Türkiye'nin hem de Marmara

Bölgesi'nin en yoğun nüfuslu ilidir. Yönetmelik yapısı açısından 39 ilçeye ayrılmış olan şehir, 5.393 kilometrekarelik geniş yüz ölçümü ile dikkat çeker. Ortalama olarak kilometrekareye 3.138 kişi düşmektedir. Bu verilerden yola çıkıldığında; İstanbul'da her bir kilometrekareye düşen yapı sayısı genellikle 2.000 ila 3.000 arasında değişmektedir. Ancak, bazı semtlerde bu rakam 5.000'e kadar yükselebilmektedir. Bu durum, İstanbul'un çeşitli bölgelerindeki yapılaşma oranlarının farklılıklarını göstermektedir [Url 9, 2024].

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve finansal merkezi olmasının yanı sıra sanayi, ticaret, turizm ve hizmet sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Tarihî ve kültürel zenginliği ile öne çıkan şehir; çok sayıda tarihi eser, müze, tiyatro ve opera binasına ev sahipliği yapmaktadır. Bu tür nedenlerle, şehrin gündüz nüfusu mevcut verilerden çok daha yüksekler çıkabilmektedir. Dolayısıyla, oldukça dinamik verilere sahip olan şehrin imar yönetmeliğinin bu dinamikliğe cevap verebilir nitelikte olabilmesi önem arz etmektedir.

3.1.2. İstanbul İmar Yönetmeliği

İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 2018 yılında yürürlüğe girdiği ve zaman zaman kısmi güncellemeler geçirdiği bilinmektedir. Halen kullanılan bu yönetmelik yapısı itibarıyla; 9 ana başlık ve 74 maddeden oluşmaktadır (Şekil 3.3) [Url 2, 2023].



Şekil 3.3: İstanbul İmar Yönetmeliği Başlıkları.

Yapılan bu çalışmada; 30426 sayılı 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği kullanılmış ve **Tablo 3.1**'de bilgilerine yer verilen 16 maddesine odaklanılmıştır.

Tablo 3.1: İstanbul İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları.

YÖNETMELİK MADDESİ	MADDE TANIMI
Madde 4	Tanımlar
Madde 5	Genel ilkeler
Madde 22	Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar
Madde 27	Yapıların estetiğinde belediye yetkisi
Madde 29	Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları
Madde 30	Kat yükseklikleri
Madde 31	Yapı piyesleri ve ölçüleri
Madde 36	Asansörler
Madde 45	Çıkmalar
Madde 57	Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler
Madde 58	Yapı ruhsatı işlemleri
Madde 59	Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat
Madde 60	Yapı projeleri
Madde 67	Yapı kullanma izni
Madde 69	Mimari estetik komisyonları
Madde 72	Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

Tez kapsamında tüm yönetmelik maddelerine yer verilmemiştir. Maddeler; kentleşmeye olan etkisi, yapılaşma özellikleri, izinler ve yönetmeliğin uygulanması gibi konularda dikkat çekici olması göz önünde bulundurularak seçilmiştir. İncelenmek üzere seçilen maddeler ve bazı önemli kısımları aşağıda ayrı başlıklar halinde aktarılmıştır. Maddelerin okunurluğunu artırmak üzere, seçilen maddelere metin içerisinde sadeleştirilerek ve yukarıda bahsedilen kaynağa dayanarak yer verilmiştir [**İstanbul İmar Yönetmeliği, 2018**].

MADDE 4 – Tanımlar

Bu maddede, yönetmelikte bahsi geçen bina tanımları açıklanmaktadır. Buna göre;

“(1) Lüks Mesken: En az mesken şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik hizmetleri sunan, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, taşıma, yemek,

amaşırhane ve alışveriş servisi gibi ek hizmetler sunabilen, egzersiz alanı, havuz tesisleri gibi olanaklar içeren, minimum iki mesken içeren, 19. maddede aktarılan kısımlarda inşa edilebilen mesken yapılarını,

Yüksek yapı: Bina boyu 21,50 metre veya yapı boyu 30,50 metre ve üzeri olan binaları ifade eder. 51,50 metre bina boyu yada 60,50 metre yapı boyu ve üzeri olan binalar ise çok yüksek yapı olarak sınıflandırılır.”

MADDE 5 - Genel ilkeler

Yönetmelikte bahsi geçen genel ilkeler bu madde altında açıklanmaktadır. İnşaat ruhsatı düzenleme, alt-üst kademe planların uyumlaştırma süreçleri, taban alanı ve kat alan (emsal) hesaplaması gibi konuları ele alan bu madde içeriklerinden bazıları aşağıda aktarılmıştır:

“(1) Uygulama imar planı bulunmayan veya mülkiyeti hukuki açıdan sorunlu olan alanlarda inşaat ruhsatı düzenlenemez.

(2) Alt kademe planlar, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idare tarafından üst kademe planlara uygun hale getirilir. Eğer bu uyumlaştırma süreci altı ayı aşarsa, üst kademe planlarını onaylayan yetkili kuruluşlar, alt kademe planlarını otomatik olarak üst kademe planlarına uygun hale getirip onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içinde yapılan yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Eğer bu sürenin sonunda alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbiriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar uyumlu hale getirilene kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda, yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürele ilave edilir.

(5) Taban alanı ve emsal hesaplaması, terkleri yapılmış imar parseli alanı temel alınarak yapılır. İmar parsellerinin değişiklik sürecinde kamuya devredilmesi gereken alanları içermesi ve bu alanların imar planında ücretsiz devir ile ilgili hüküm içermesi durumunda, taban alanı ve emsal hesaplaması, ilgili imar planındaki kurallara göre gerçekleştirilebilir.

(6) Ayrık veya blok nizam düzenine sahip bölgelerde, nihai planında belirtilmemişse, TAKS (Toplam Arsa Alanı / Parsel Alanı Oranı) yüzde kırkı aşamaz. Ancak, çekme mesafeleri ile birlikte KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) belirlenmiş ve TAKS

belirtilmemiş parsellerde, uygulama yapılacak alanın çekme mesafelerine göre düzenlenmesi şartıyla, TAKS yüzde altmışı aşmamak kaydıyla işlem yapılabilir.

(8) 22. madde kapsamında veya yetkili kurumların inşaat yönetmelikleri tarafından belirlenebilecek emsal dışındaki tüm alanların toplamı, parselin hesaplamalar sonucu elde edilen emsal esas alanının maksimum yüzde otuzu kadar yapılabilir. Bununla birlikte, yürürlükte olan yangın yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan, korunaklı ya da korunaksız merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunaklı geçitlerin minimum ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 metrekaresi, yapının en üst noktasındaki ortak alan niteliğindeki teras olarak imal edilen çatılar, ihtiyaç programına göre yapılan açık otoparklar, sinema, spor, tiyatro ve konferans salonları gibi nitelik ortaya koyan kamu yapılarında düzenlenmesi gerekli olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının bütün katlardaki minimum alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Mecburi araç park alanlarının iki katı,

b) Şaft boşlukları, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, sığınak, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, ışıklıklar, kömürlükler, kapıcı daireleri, jeneratör ve standartlara göre hesap edilen minimum alanları,

c) Mesken olarak kullanılan bağımsızlarda brüt alanın maksimum yüzde onu, ticaret olarak kullanılan bağımsızlarda ise brüt alanının maksimum yüzde ellisini aşmayan depo amaçlı eklemeler,

ç) Konutlarda, ortak alan özelliğindeki depo ve ibadet yerinin toplam 150 metrekaresi, diğer fonksiyonlarda ise toplam 300 metrekaresi,

d) Her cepheden gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve madde 22’de belirtilen kriterlerde tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç gütmeyen, ortak alan olarak oyun alanlarının ve çocuk bakım merkezlerinin toplam 100 metrekaresi,

bu hesaba dahil değildir ve emsal haricidir.

(14) Parselleri ifraz etmek için her parselde yola cepheli olma şartı aranır. Yapı ruhsatı alabilmek için parsellerin en az bir cephesinin yola cepheli olması gerekmektedir. İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulanmadığı zaman, parsel tevhidinde yola cepheli olması zorunludur. Fakat 1 Ekim 2017 tarihinden önce; planlaması yapılmış, bitişik nizam

boş parseli olmayan, oluşumu nedeniyle yolla bağlantı kurulamayan parsellere bitişik parsellerden devamlı geçiş hakkının sağlanması ve bu konuda tapudaki kayıtlara şart düşülmesi halinde inşaat ruhsatı düzenlenebilir.

(15) Yetkili kurumlar; uygulanacak planlarda belirtilmemiş ve burada detaylandırılmamış konularda, ihtiyaç ve çevrenin karakterine uygun bir şekilde uygulanacak yöntemi belirleme yetkisine sahiptir. Ayrıca, gerekli görülen durumlarda mecliste karar alarak, kütlelerin estetik özellikleri, renkleri, cephe ve çatı kaplamaları, bölgesine özgü malzeme kullanımı ve bölgesine özgü mimari unsurların göz önünde bulundurulması konusunda zorunluluklar getirme yetkisine de sahiptir.

(20) İnşaat ruhsatı istenilen projelerde, ayrıca otopark, yangın, deprem, afet, sığınak, asansör, malzeme, enerji etkinliği, yalıtım, ses seviyesi, kontrol ve denetim, güvenlik, erişilebilirlik, çevre gibi konularda ilgili mevzuatlarada uyulması gerekmektedir.

(21) Projelerin hazırlanmasında yönetmelikte belirtilen kurallara uyulması gerekmektedir. Ayrıca, Türk Standardları Enstitüsü yayınladığı standartlarına da uyması zorunludur.

(22) Yetkilendirilmiş kurum, erişilebilirlik standartlarına ve mevzuatına uymakla ve bu hükümleri uygulamakla sorumludur. Bunun yanı sıra, bina içi erişimle ilgili mekanlar, merdiven boyutları, asansör boyutları, sahanlık boyutları, kat sahanlığı ve ara sahanlık boyutları, kapı ve koridor boyutları, rampa eğim yüzdeleri ve boyutları, küpeşteler ve korkuluklar gibi unsurlar, minimum bu mevzuatta aktarılan ölçü ve boyutlarda olmak üzere, erişilebilirlik kurallarına uygun bir şekilde düzenlenir. Tamamlanmış işlerde, standartlara uyarak bilgilendirme, işaretleme ve yönlendirme yapılması gerekmektedir. Ek olarak, yetkili kurum, bölgenin şartlarını dikkate alarak engellilere yönelik gerekli önlemleri alma yetkisine sahiptir.

(25) Her bir özel evde minimum bir salon, bir uyku odası, bir mutfak, bir yıkanma alanı, lavabo ve bir tuvalet bulunması gerekmektedir.”

MADDE 22 – Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

Yönetmeliğin bu maddesinde aşağıda da aktarılmış olan, katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar yönetmeliğin diğer maddeleriyle ilişkili olarak açıklanmaktadır. Buna göre;

“(1) 5. madde kapsamında belirtilen prensiplere göre;

a) KAKS hesaplamasına dahil olmayan alanlar;

1) 27 Kasım 2007 tarihinde bakanlık tarafından alınan karar ile yürürlüğe giren yangın yönetmeliği uyarınca zorunlu olan korunaklı veya korunaksız standart merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunaklı geçitlerin minimum ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 metrekaresi,

2) En üst noktadaki ortak alan niteliğindeki teras olarak imal edilen çatılar,

3) Binanın ihtiyacına yönelik binanın parselindeki boş alanlarda oluşturulan araç park yerleri,

4) Sinema, spor, tiyatro ve konferans salonları gibi nitelik ortaya koyan kamu yapılarında düzenlenmesi gerekli olan boşluklar,

5) AVM'lerde yer alan atrium boşluklarının her katta belirlenen minimum boyuttaki alanları,

b) Zemin altı katlarda inşa edildiği durumda emsal ve yüzde otuz hesaplaması dışında değerlendirilen alanlar;

1) Sağlanması gereken araç park yerlerinin iki katı,

2) Merdivenler, bacalar, sığınaklar, asansör boşlukları, ışıklıklar, şaftlar, yakıt ve su depoları, ısı ve tesisat alanları, kömürlükler, kapıcı daireleri ve enerji odalarının, yönetmelikler tarafından aktarılan minimum alanları,

3) Mesken olarak kullanılan bağımsızlarda brüt alanın maksimum yüzde onunu, ticaret olarak kullanılan bağımsızlarda brüt alanın maksimum yüzde ellisini aşmayan depo olarak kullanılacak eklemeler,

4) Meskenlerde 150 metrekaresi, mesken dışı yapılarında 300 metrekaresi olarak belirlenen ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

5) Tamamen gömülü olup niteliği ortak kullanım alanı olan araç park yerleri ve bu maddede aktarılan toprak altında kalan ortak kullanım alanları,

6) Ticaret gayesi taşımayan binaya ait ortak kullanım alanı özelliği taşıyan oyun yerlerinin ve çocuk bakım merkezlerinin toplam 100 metrekaresi,

c) Yüzde otuz hesabı içerisinde emsal dışı olan alanlar;

1) Doğal zemin veya düzenlenmiş zemin yüzeyinin, ya da bu yüzeyin altında kalan iç bahçeler ve avlular,

- 2) Müstakil mesken olarak planlanmamış veya müstakil meskenin eklentisi niteliği olmayan, yapıya temel taşıyıcı sistemleriyle bütünleşmeyen, bahçe alanının maksimum yüzde yirmisinden fazla olmayan; sundurma, kameriye, pergola dekoratif ve yüzme amaçlı kullanılan havuzlar,
- 3) Bağlı bulunduğu bağımsız meskenin veya yer aldığı kattaki brüt alanın maksimum yüzde onunu geçmeyen, tavanı açık yada portatif malzeme ile kaplanmış zeminde yer alan teraslar,
- 4) 6 metrekareyi aşmayan denetim yada güvenlik görevlisi kulübeleri,
- 5) Minimum ölçülere sahip olan; ısıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, asansör boşlukları, şaftlar ve hava bacaları,
- 6) Ana yapıya özgü olan geri dönüşüm depoları, jenaratörler, trafolar, yağmur suyu depoları ve evsel atık hazneleri,
- 7) Benzin istasyonlarının pompaları ve taşıyıcıları hariç; kanopiler ve arkatlar,
- 8) Solar panellerin taşıyıcıları haricindeki kısımları,
- 9) Bina girişinde kullanılan saçaklar,
- 10) Gri su havuzu, sarnıç, araç park yeri, sığınak ve mekanik bölümleri,
- 11) Portatif malzeme ile yapılmış yan tarafları cam panellerle kapanmış olsa bile kapalı sayılmayan açık oturma alanları,
- 12) Minimum apartman görevlisi evi,
- 13) Galeri alanları ve atrium,
- 14) Mesken dışında kullanılan yerlerde, ortak olarak kullanılan ibadet yeri ve deponun 200 metrekareye kadar olan kısmı,
- 15) Mesken olmayan kullanımlarda; ticari olmayan, ortak alan özelliğindeki oyun yerleri ve çocuk bakım merkezleri,
- 16) Bina boyu 60.50 metreden yüksek olan kütleler ile niteliğinden ötürü mekanik kat yapılması elzem olan yapılarda, sadece mekanik amaçlı inşaa edilen mekanik katları,
- 17) Kütle veya kütleler topluluğuna ait mekanik sistemler ve enerji etkinliği sistemlerini içeren yerler, arıtma alanları, depolama tankları, ambarlar, jenaratörler,

elektrik trafoları, kazan dairleri, binaya ait enerji odaları, yakıt depoları, eşanjör ve su basınçlandırma cihazlarına ait bölümler,

18) Bütün cepheleri toprak altında kalan yeraltı katları ve yola açılmamak suretiyle kısmi olarak yer üstünde yer alan bodrum katlarında yer alan; iskan edilen bir mesken oluşturmayan, bir meskenin eki olmayan, ticaret özelliği taşımayan, çekme mesafeleri içerisinde yer alan ve toplam kat alanının yüzde beşini ve maksimum 1000 metrekare şeklinde düzenlenen bina ortak kullanım alanı özelliğindeki jimnastik salonları, oyun alanları, havuzlar, buhar odası gibi alanlar, fiziksel aktivite alanları ve ardiyeler,

19) Çok bloklu yerlerde; kütlelerden ayrı müstakil bir yapı olarak düzenlenmiş olup, TAKS içerisinde kalan ve maksimum zemin ve 1 bodrum kattan oluşan, KAKS'ın maksimum yüzde onu ve 1000 metrekareyi geçmeyen, iskan edilmeyen ve ticaret niteliğiyle kullanılmayan projeye ait buhar odası, fiziksel aktivite alanı, etkinlik salonu, site lokali v.b. sosyal tesisler,

20) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında olan yeraltı katları ve bazı cepheleri kısmen yer üstünde yer alan, yola bakmayan yeraltı katlarında olan, yapı görünümünde ek kat görünümü vermeyen ve tek başına iskan edilemeyen; mesken ve ticaret nitelikli bağımsızlara ait olan müstemilatlar,

21) Portatif şeffaf malzemeden oluşan panellerle kapatılmış olanlarıda kapsayan balkonlar ve kapalı olmayan konsollar, iç tarafta yer alan avlular, sahanlıklar dâhil merdiven evleri, müstakil meskenler hariç; ortak alanda yer alan holler ve asansör önünde yer alan sahanlıklar,

22) Katlarda bulunan teraslar ve bahçeler ile çatı piyesinde bulunan teraslar,

23) Mimari kullanım alanları,

KAKS'a dahil edilmez.

MADDE 27 – Yapıların estetiğinde belediye yetkisi

Yönetmeliğin bu maddesi, kent belleğinde önemli etkisi olduğu düşünülen bir konuyu içermektedir. Maddede, yapıların estetiğinde belediye yetkisi açıklanmaktadır:

“(1) Belediyeler, mahallenin ve çevrenin özelliklerine uyum sağlamak ve estetiği yakalamak amacıyla cephedeki boya ve kaplamalarıyla çatılarda kullanılacak malzemeleri belirleyebilir. Bu hüküm, bu yönetmelikten önce inşaa edilen yapılar için de geçerli olabilir.

(2) Büyükşehir Başkanlığı, tercih ettiği ana yollarla, meydanlara cephesi olan yapılarla alakalı estetik ve şehircilik açısından kurallar belirleyebilir.

(3) Bir yapının görülebilen en alt kattaki bina boyu 60.50 metreyi aşan yapılar, silüet yönünden Büyükşehir Belediyesinden uygun görüş almalıdır.

(4) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, 1/25.000 ölçekli paftalar halinde Büyükşehir Meclisi tarafından onaylanan yapı boylarına dair silüetle ilgili meclisin kararlarına riayet edilecektir.”

MADDE 29 – Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

Yönetmeliğın bu maddesinin, yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarını içerdii ve özellikle yönetmelikle ilişkili diğeri yönetmeliklere burada referanslar verildiği görölmektedir. Buna göre binada zorunlu olan kullanımlar aşağıda belirtilmiştir:

“a) İlgili mevzuatta belirtilen boyutlarda enerji odası,

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, minimum ölçülerde yapılır.”

MADDE 30 – Kat yükseklikleri

Yönetmeliğın bu maddesi yapı kat yüksekliklerine dair sınırlılıkları ve bilgileri içermektedir. Buna göre;

“(1) Kat yükseklikleri, uygulama imar planında daha detaylı bir şekilde belirlenmediği durumlarda, döşeme üstünden diğeri döşeme üstüne kadar en fazla şu ölçülerde olabilir:

a) Ticari alanlarda; zeminlerde 4.50 metre, asma katı olan zeminlerde 6.00 metre; ötekilerde 4.50 metre,

b) Karma kullanımlı alanlarda; zeminlerde 4.50 metre, asma katlı zeminlerde 6.00 metre; ötekilerde meskense 4.00 metre, mesken hariciyse 4.50 metre,

c) Mesken alanlarında zemin ve normal katlarda 4.00 metre,

ç) Zeminde ticari faaliyet olan mesken bölgelerinde ise zeminlerde 4.50 metre, asma katlı zeminlerde 6.00 metre ve ötekilerde 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bitişik, blok yada ikiz nizamlı bir adada, parsellerin en az yüzde yetmişbeşi yapılaşmışsa, yeni binaların kat yüksekliği mevcut yapılara göre belirlenir.

(3) İmar planında asma kat izni açıkça belirtilmemişse ve KAKS belirtilmeyen arsalarda asma kat imal edilemez. Bu kurala istisna, mevcutta teşekkülü olan ve iskanlı binaların bulunduğu parsellerdir.

(4) Tesisat katının yükseklik sınırı, normal kat yüksekliğini geçemez.

(5) Asma katlar hariç olmak üzere, iskan edilen katlarda iç yükseklik, ıslak hacimler de 2.50 metreden, diğer bölgelerde 2.60 metreden az olamaz. Hava maniası olup kat adedi belli olan yerlerde bu sınır 2.40 metreye kadar düşebilir.

(6) Otel, pansiyon v.b. işyerlerinin net iç yüksekliği 2.80 metreden az olamaz.

(7) Her türlü iç ve dış geçiş alanları, kiler, banyo, lavabo, duş, tuvalet, basamak altı net ve iskân edilmeyen yeraltı katları ile depo yapılarında, iç yükseklik 2.20 metreye indirilebilir.

(8) Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar ve benzeri özellik arz eden yerlerin yükseklikleri için bu maddeler geçerli değildir. Bu alanlarda yükseklik, 2.20 metrenin altında olmamak kaydıyla ilgili idare tarafından belirlenir.

(9) Eğitim, sağlık, sanayi tesisleri, ayrıca sinema, tiyatro, konferans salonları, çok katlı otoparklar, düğün salonları, resmi kurumlar ve diğer kuruluşlara ait binalar ile spor salonları gibi çeşitli özelliklere sahip yapıların iç yükseklikleri, teknolojik ve mimari gereksinimlere uygun olarak belirlenir. Bu belirlenme süreci, mimari estetik komisyonu tarafından alınan kararlar doğrultusunda gerçekleşir.”

MADDE 31 – Yapı piyesleri ve ölçüleri

Yapılarda düzenlenecek piyesler ve ölçülerine dair sınırlılıklar ve bilgiler, yönetmeliğin bu maddesinde aktarılmaktadır. Buna göre;

“(1) Bağımsız dairede minimum alt tarafta yer alan piyesler bulunur:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 salon	3.00 m	12.0 m ²
1 uyku odası	2.40 m	8.00 m ²
1 mutfak	1.50 m	3.30 m ²
1 banyo	1.20 m	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 m	1.20 m ²

(2) 3 odadan az olan meskenlerde, banyo ve tuvalet birleşik yapılabilir, ancak alanın en az 3.60 metrekare olması gerekmektedir.

(3) Koridorların genişlikleri en az 1.10 metre olmalıdır.

(4) Mutfak nişi, oda, banyo ve tuvalet birleşik yapıldığında, her mekânın belirlenen minimum alanı toplamaları sağlanmalıdır.

(5) Birinci fıkrada aktarılan piyesler ve hol boyutları, engelli bireylerin kullanımını destekleyen yönetmeliklere uymalıdır.

(6) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo hava şaftları ortak kullanımda olamaz. Bununla birlikte, banyo ve tuvalet hava şaftları ortak olabilir.

(7) Islak hacimlerin altında, su depolarında enerji odaları düzenlenemez.

(8) Ticarethanelerde zorunlu piyesler, bu piyeslerin minimum ölçüleri:

a) Dükkan ve büroların en küçük kenarları, minimum 2.00 metreye ve alanları ise en az 6.00 metrekareye sahip olmalıdır.

b) Minimum büyüklüğü 20.00 metrekare olan dükkanlarda minimum bir tuvalet ve lavabo olmalıdır.

c) 500 metrekareden büyük ticarethanelerde, kadın ve erkekler için ayrı ayrı en az birer tuvalet ve lavabo, ayrıca engelli kullanımına ayrılmış en az bir tuvalet bulunmalıdır.

ç) Katta tek olmayan ve kat alanı 300 metrekareyi geçen bürolar için kadın ve erkekler için en az birer tuvalet ve lavabo ile engelli kullanımına ayrılmış en az bir tuvalet bulunmalıdır.

d) Belirgin özelliklere sahip binalar, kendi gereksinimlerine uygun olarak bu yönetmeliğin kendileri için belirlenen hükümlerini geçerli kılar.”

MADDE 36 - Asansörler

Yönetmeliğin bu maddesi, özellikle engelli kullanımı açısından büyük önem arz eden asansörlerin yapılarda düzenlenmesi konusunda dikkate alınacak diğer resmi evraklara dair bilgileri ve düzenlemelerle ilgili diğer gerekli konuları içermektedir.

“(7) Asansörün kurulumu ve işletilmesi ile ilgili konularda; bu maddede yer alanlar göz önünde bulundurularak, Resmî Gazete’de yayımlanan Asansör Yönetmeliği ve TSE standartlarına uyulur.

(8) Yapılardaki asansörler bütün katlara hizmet vermelidir. Fakat, sadece depo amaçlı eklentilerin olduğu yeraltı katlarında, kuyusunun devam etmesi şartıyla, bu katlara hizmet vermeyebilir.”

MADDE 45 – Çıkmalar

Yönetmeliğin bu maddesinde, kent estetiğinde ve kent belleğinde önemli bir yeri bulunan yapılarda çıkma düzenlenmesine dair konuları ele almaktadır. Bu anlamda;

“(1) Binaların taban alanı dışında, kendi bahçe sınırları içerisinde kalmak kaydıyla, açık ve kapalı konsol yapılabilir. Fakat,

a) Kapalı konsollar;

1) Parsellerin yol cephelerinde, parsel sınırları içinde kalmak şartıyla, yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak biçimde inşa edilebilir.

2) Ön bahçe mesafesi hariç diğer bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla 1.50 metre taşma izni verilebilir.

3) Yapı oturumu zeminde, yapı yaklaşma mesafesinden daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemeye bağlı olarak istenilen ölçülerde çıkma yapılabilir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde, parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla, yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak biçimde inşa edilebilir.

2) Ön bahçe mesafesi hariç diğer bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına maksimum 3.00 metre yanaşabilmek şartıyla taban oturumundan 1.50 metre dışarıya doğru çıkma izni verilebilir.

3) Yapı oturumu zeminde, yapı yaklaşma mesafesinden daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemeye bağlı olarak istenilen ölçülerde çıkma yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bulunan yapılar, komşu sınırına 1.00 metreden daha fazla yaklaşma hakkına sahip değildir.

(2) Açık ve kapalı çıkma alanlarının, doğal zemin veya düzenlenmiş zemin seviyesinden konsol yapılan yerin döşeme altına olan şakûli mesafesi minimum 2.40 metre olmalıdır. Ön bahçe mesafesi minimum 3.00 metre olan yerlerde; ön bahçe mesafesinde oluşturulacak konsollarda, yol ile konsol altı ölçüsü 2.40 metreden az olmamalıdır.

(3) Zemin de parsel içerisinde, herhangi bir katta yapılan 0.20 metreyi aşmayan ve KAKS'a dahil olmayan motif çıkma düzenlemeleri yapılabilir. Bahçe içinde yer alan teraslar ile giriş merdivenleri, binadan sonra genişliği 2.50 metreyi geçmeyen, kaldırım seviyesini geçmeyen ve en alt kısmı kaldırım seviyesinden minimum 2.50 metre yükseklikte olan bina girişindeki saçaklar çıkma değildir. Motif çıkmalar eğer açık/kapalı konsollar önüne yapılacaksa, konsol genişliği için birinci fıkrada belirtilen (a) ve (b) bentlerindeki kararlara uyulur.

(4) Cephelerde, tasarım ve estetiğin proje kapsamında değerlendirilmesi, detay projelerin sunulması, hafif malzemelerin tercih edilmesi, parsel sınırlarını aşmama ve kapalı alan oluşturmama şartlarına uygun olarak, güneş kırıcılar maksimum 0.50 metre imal edilebilir.

(5) Arsada çoklu yapı inşa edildiğinde, konsollar arası mesafe minimum 6.00 metre olmalıdır.

(6) Yapı kitlesinde (H, T, L gibi farklı şekillerdeki yapı kitleleri) cephesi kendilerine yönelmiş ayrı bağımsızlara ait konsollar birbirlerine maksimum 6.00 metre yaklaşabilir.”

MADDE 57 – Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

Yönetmeliğin bu maddesinde yapı ruhsatına ilişkin sınırlamalara yer verilmektedir. Buna göre;

“(1) Kanun ve bu Yönetmelik tarafından öngörülen istisnalar haricinde, yapı ruhsatı alınmadan herhangi bir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda, ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın, ruhsat ilk alındığı tarihdeki plan ve mevzuat hükümleri çerçevesinde beş yıl uzatılarak yenilenir. Ruhsat yenileme süreci en fazla iki kez gerçekleştirilebilir.

(10) Yapılardaki bağımsız bölümlerinden herhangi birinde, uygunsuzluklar devam ettikçe, inşaa faaliyetleri durdurulur ve iskân edilen diğer bağımsızlarda temel tadilat veya ek inşaa faaliyetleri gerçekleştirilemez.

(11) Çoklu yapı bulunan alanlarda, herhangi bir yapının plan ve yönetmelik hükümlerine aykırı olması, diğer yapıların inşaa faaliyetleri işlemlerini duraksatamaz. Tüm yapıların ruhsatlı olması koşuluyla, parseldeki binalardan tekinin ruhsat ve eklerine aykırılığı, diğer binaların ruhsat ve eklerine uygun ve ortak kullanım alanları tamamlanmışsa, bu binaların tamamına veya bir kısmına kullanım izni verilmesi işlemlerini etkilemez. Fakat, izin alan binalarda kat mülkiyeti kurulamaz.

(12) Bu madde kapsamındaki yapılar için yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliği konularında ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirler, diğer tüm konularda ise yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın öngördüğü tedbirlerin alınması zorunludur.”

MADDE 58 – Yapı ruhsatı işlemleri

Yönetmeliğin bu maddesinde yapı ruhsatı işlemleri açıklanır. Buna göre;

“(2) Yeni inşaat, ek yapım veya temel tadilat yapmak amacıyla parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına dayalı olarak onaylanmış jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana ait bölümünü almak üzere; yapı sahipleri veya vekilleri, başvuru dilekçelerine aplikasyon

krokisini ve tapu kaydı örneği veya istisnai durumlarda tapu kaydı örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye başvuruda bulunurlar.

(8) Parsel sahibi veya sahiplerinin muvafakati alınmaksızın ruhsat ve ekleri onaylı projeler düzenlenemez, ayrıca onaylı projelerde herhangi bir değişiklik yapılamaz.

(9) Aynı alanda bulunan kütlelerden bir tanesinde, alandaki bağımsızların arsa payları, ortak alanlar, alandaki kütlelerin konumları, kütlenin emsali, inşaat alanı, yüksekliği ve fonksiyonu aynı kalmak şartıyla yapılan tadilatlarda, yalnızca tadilatın gerçekleştirildiği kütledeki mülk sahiplerinin muvafakatnameleri alınarak uygulama gerçekleştirilir. Bir kütledeki bağımsız bölümlerden bir tanesinde; KAKS'ı ve yapı alanını, fonksiyonunu, ıslak hacimlerin yerini, ortak kullanım niteliğindeki alanları, diğer bağımsızların arsa paylarını, diğer bağımsızlarla ortak olan duvar ve döşeme gibi yapısal elemanları değiştirmemek, yapının taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliğiyle yangın güvenliğini olumsuz etkilememek şartıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsızların mülk sahibinin başvurusu yeterlidir. Fakat, bu tadilatın etkilediği bağımsızlar varsa eğer, tadilatın etkilediği bağımsızların mülk sahiplerinin de muvafakatname vermesi gerekmektedir.

(12) Bir alanda ruhsatsız yapı varsa, söz konusu yapı ruhsat almadan veya yıkımı gerçekleştirilmeden yeni yapı ruhsatı alınamaz.

(16) İmar planı olmayan veya mülkiyet sorunu olan bölgelerde, ruhsat düzenleme işlemi gerçekleştirilemez. İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin uygulamalar ise işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümleri çerçevesinde, İçişleri Bakanlığından görüş alınarak yürütülür.”

MADDE 59 - Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

Yönetmeliğin bu maddesi kapsamında, kamu alanlarında yapılacak yapıların ruhsatlarına dair bilgilere yer verilir. Buna göre;

“(5) Kamu alanlarında, kamu kurum ve kuruluşları tarafından inşaa edilen veya inşaa ettirilen altyapı hizmetleriyle ilgili tesisler ve yapılar aynı zamanda bu işleri yürütmek üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.”

MADDE 60 – Yapı projeleri

Yönetmeliğin bu maddesi yapıların projelendirilmesine yönelik konuları ve projelerde bulunması gereken evraklara dair açıklamaları içermektedir. Bu anlamda, gerek

mimari gerekse diğer projelerle ilgili koşullar bu maddeye konudur. Maddenin bazı alt maddeleri aşağıda verilmektedir:

“(1) Mülk sahibi yada vekili, 58. madde kapsamında belirtilen evraklara dayanarak, ilgili kanunlara, planlara, bu Yönetmelik'e, Türk Standartları'na, çevre şartlarına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ve ilgili bütün mevzuat kurallarına uygun olarak, bu maddenin gerekliliklerini yerine getirmek üzere projeleri hazırlar.

(2) Mimari proje;

a) Mimarlar tarafından yönetmeliğin bağlı olduğu standart ve mevzuatlara, imar planlarına ve bu Yönetmelik kurallarına uyarak yapılır ve bu proje;

1) Vaziyet planı,

2) Kat irtifakını ve kat mülkiyetini gösteren paylaşım tabloları,

3) Bağımsız bölümlerle ortak alanların brüt inşaat alanını, eklentileri ve toplam yapı inşaat alanını içeren metrekare cetveli,

4) Tüm kat planları,

5) Çatı planı,

6) Ana merdivenden geçen en az iki adet kesit ve yeterli sayıda görünüş,

7) Kazı hesabı,

8) İhtiyaç halinde sistem kesitleri ve nokta detayları olan uygulama projeleri,

9) Sığınak, ağaç ve otopark hesaplarından oluşur.

b) Ayrıca, 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 idare tarafından eğer istenirse peyzaj projesi de eklenir.

(3) Parsel alanı, emsal alanı, tüm yapıların toplam alanı, yapı inşaat alanı, binanın ve binaların taban alanı ve TAKS, KAKS, parsel üzerindeki yapıların blok numaraları, bloklardaki bağımsızlar, her bağımsızın net alanı, brüt alanı, genel brüt alanı, ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki yükseklik sınırına göre kot alınan noktaya ilişkin bilgiler, bina derinlik mesafesi, çıkma izdüşümleri, çekme mesafeleri, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotlar, mimari projede ve aplikasyon projesinde, 4. maddedeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun bir şekilde gösterilir.

(4) Yapı aplikasyon projesi; parselin aplikasyon krokisine dayanarak ve vaziyet planına uygun olarak, yapının araziye aplikasyonunu sağlamak amacıyla, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendisleri tarafından hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

(5) Peyzaj projesi; açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olarak, peyzaj mimarları tarafından titizlikle hazırlanıp imzalanan, yerleşim ve yapının özelliklerine uygun olarak ilgili idare tarafından talep edilen projeyi temsil eder.

(6) Statik proje; mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak, ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, tüm kat planları, iskele sistemi ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarını içeren projedir.

Statik projenin temelini oluşturacak zemin ve temel etüdü raporu;

Jeofizik mühendisleri tarafından gerçekleştirilen çalışmalar, yeraltının dinamik esneklik direnişleri, yerin dayanımı, taşıma gücü, yeraltı suyu varlığı, yeraltı yapısı, deprem bölgenemesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fiziksel özelliklerini belirler. Jeoloji mühendisleri tarafından yürütülen çalışmalar, sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini içerir ve zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerine odaklanır. İnşaat ve jeoloji mühendisleri tarafından gerçekleştirilen çalışmalar, zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi konuları kapsar. İlgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce detaylı olarak hazırlanan ve Bakanlıkça belirlenen formata uygun olarak imzalanan belge, mühendislik hizmetleri standartlarına uygun bir şekilde parselin bulunduğu zeminin durumunu açıklar.

(7) Mekanik tesisat projesi, mimari projeye uygun olarak makina mühendisleri tarafından özenle hazırlanan, yapının büyüklüğüne ve özelliklerine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi gibi ısıtma, soğutma, havalandırma projelerini ve ısı yalıtım raporunu içerir. Ayrıca, asansör uygulama projeleri de elektrik mühendisi

veya elektrik elektronik mühendisi ile birlikte titizlikle hazırlanır. İdare, yapının özelliklerine bağlı olarak gerekli olan projeleri talep eder.

(8) Elektrik tesisat projesi, mimari projeye uygun olarak elektrik veya elektrik elektronik mühendisleri tarafından özenle hazırlanan, yapının büyüklüğüne ve özelliklerine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projelerini içerir. Bina içi elektronik haberleşme tesisatıyla ilgili olarak ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenen mevzuata titizlikle uyulur.

(9) Bu maddede belirtilen projelerle birlikte yapının özelliklerine ve mahallin şartlarına göre ilgili idare tarafından ek olarak talep edilen, arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi projelerin, raporların ve belgelerin, ilgili mühendislerce hazırlanması zorunludur. Bu hazırlıklar, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce belirlenen standartlara ve mevzuata uygun bir şekilde gerçekleştirilmelidir.

(10) Projelerin ilk paftasında, arsanın konumu, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel bilgileri, arsa alanı, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri, ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bu profesyonellere ait kuruluşlar hakkındaki bilgileri içeren bilgi tablosu bulunmaktadır.

(18) Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni sorumluluğu üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu kapsamında, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları ve büro tescillerini yapmaları gerekmektedir.

(19) Meslek odaları, hakkında kısıtlılığın bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini hemen elektronik alanda ve resmi yazı ile merkez yapı denetim komisyonuyla tüm ilgili kuruluşlara ve ilgili yerlere bildirir.

(21) Hazırlanan projeler, idareler haricinde, meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun onayına tabi tutulamaz. Onay yaptırılmaması sebebiyle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescil belgeleri ilgili odalar tarafından iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Bu hükmü kaldırması için taahhütname düzenlenemez ve istenemez.

(24) Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olan ve bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri gerçekleştiren, aynı zamanda 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve

Mimarlık Hakkında Kanun kapsamında mühendislik ve mimarlık hizmeti verebilen mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki kanunlara uymak zorunda değildir.

(25) Kamu yapıları ile yirmi altıncı fıkra da belirtilen istisnalar dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu konuda meclis kararı alınamaz, plan notu eklenemez ve bu yönde uygulama gerçekleştirilemez. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin onayı zorunlu değildir.

(26) Alt taraftaki özelliklerden en az birine sahip olan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesi tarafından silüet onayı zorunlu hale getirilebilir:

a) Tekil yapı sayısı 30 veya daha fazla olan projeler,

b) Tek parselde inşaat alanı 60.000 metrekareden fazla olan yapı veya yapılar grubu,

c) Herhangi bir cepheden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi aşan yapılar.

(27) Belediye tarafından, büyüklüğü ve belirli özellikleri nedeniyle uygun bulunan yapıların projeleri, 1/100 ölçekli ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak talep edilir.”

MADDE 67 - Yapı kullanma izni

Yönetmeliğin bu maddesinde yapı kullanma iznine dair tanımlar ve sınırlamalar yer alır. Buna göre;

“(6) Yapının tamamlandığı tarih, yapı kullanma izninin verildiği tarihi ifade eder. Ruhsat süresi içerisinde (5 yıl) yapı kullanma izni düzenlenmelidir. Yapı kullanma izninin düzenlenmediği durumlarda, (Değişik ibare: RG-7/12/2018-30618) 57 nci madde hükümleri yerine getirilir.

(8) Mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı 1000 metrekareden az olan binalar hariç diğer binalarda, binanın enerji performansını etkileyecek herhangi bir tadilatın ardından enerji kimlik belgesinin güncellenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi olmayan binalarda yapılacak tadilatlar ve ruhsat alması zorunlu olmasına rağmen ruhsat alınmadan inşa edilen yapılar için, Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenleme şarttır.”

MADDE 69 - Mimari estetik komisyonları

Yönetmelikte kentin estetiği ve belleği ile ilişkili maddelerden biri bu maddedir. Mimari estetik komisyonlarına dair bilgileri içeren bu maddeye göre;

“(1) Bu kapsamda oluşturulan komisyonun çalışma usul ve esasları, idare tarafından belirlenir.

(2) Beş uzmandan meydana gelir, salt çoğunluk sağlanınca toplanır, karara varılması için oy çokluğu gereklidir.

(3) İlgili yönetim birimleri, gerektiğinde ilgili kamu kurumlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonlarını oluşturur. Komisyon, en az bir mimarın bulunduğu idare bünyesindeki inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşur.

(5) Özgün fikir ifade etmediği sonuca ulaşılan projelerde farklı bir tasarımcı tarafından yapılacak değişikliklerde tüm sorumluluk, değişiklik projesini isteyenler ve projeyi hazırlayan tasarımcılarda olmak üzere, idarelerce önceki tasarımcıların görüşü ayrıca talep edilmez.

(6) Mimari estetik komisyonları; organize sanayi bölge müdürlükleri hariç, metropollerde büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesinin 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunundan gelen yetkileri saklı kalmak kaydıyla ilçe belediyeleri, büyükşehir olmayan yerlerde il, ilçe belediyeleri ve ilgili yönetim birimleri bünyesinde oluşturulur.

(8) Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmedığı teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyon tarafından karar verilen değişiklikler, müellifin izni alınmaksızın uygulanabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde gösterilen bedelin, sözleşmede gösterilmemişse veya fatura edilmemesi durumunda ilgili meslek odasının belirlenen asgari hizmet bedelinin, tamamlanan projelerde yüzde yirmisini, inşaatı devam eden projelerde ise yüzde onbeşini geçemez.

(12) Komisyon tarafından alınacak kararlar engelliler için hazırlanan erişilebilirlik standartlarına uymalıdır.”

MADDE 72 - Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

Tez kapsamında karşılaştırması yapılan İstanbul İmar Yönetmeliğinden seçilen son maddedir. Bu madde yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esasları içermektedir. Buna göre;

“(1) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19. ve 20. maddelerinde yer alan hükümler, planlarla değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek düzenlemeler uygulanamaz.

(2) Birinci fıkradaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu yönetmelik uygulama imar planında karşıt bir hüküm bulunmadığı durumlarda tatbik edilir.

(3) Birinci fıkradaki hükümler bakanlık tarafından değiştirildiğinde, bu değişiklikler yönetmelikte yer buluncaya kadar Bakanlık hükümlerine uyulur.

(4) Bakanlık tarafından alınan uygulama kararı ve yatırımlarda ve bedeli kamu tarafından karşılanarak yapılan yatırımlarında bu yönetmeliğin imar planlarına ve imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

(5) Bu Yönetmeliğin uygulanması esnasında şüpheyne düşülen konularda; öncelikle ilgili yönetim birimine, belirsizliğin giderilememesi durumunda büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Belirsizliğin devam etmesi durumunda, ilgili yönetim birimi veya ilgili kişi tarafından Bakanlık görüşüne başvurulur.”

3.2. Roma Örneği

Tez kapsamında incelenen bir diğer şehir ve yönetmeliği ‘Roma’dır. Roma şehri, tarihi boyunca büyük bir imparatorluğa başkentlik yapmış, kültürel mirası ve antik yapılarıdaki zenginliğiyle ünlü bir şehirdir. Bu bağlamda, ‘Roma İmar Yönetmeliği’ kent mirasının korunmasında ve kentin gelişmesinde önemli bir role sahiptir.

3.2.1. Roma Hakkında Genel Bilgi

Roma, İtalya'nın başkenti ve en büyük şehri olarak bilinmektedir. Tarih boyunca büyük bir medeniyetin merkezi olmuş olan Roma, kültürel, tarihi ve sanatsal zenginlikleri ile ünlüdür (Şekil 3.4). İtalya'nın orta batısında, Tiber Nehri'nin kıyısında

konumlanan bu antik şehir, binlerce yıl boyunca çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır.

Roma İmparatorluğu'nun başkenti olarak büyük bir öneme sahip olan şehirde; Antik Roma'nın izleri, Forum Romanum, Colosseum, Pantheon ve imparatorluğun birçok tarihî kalıntısı günümüze kadar gelmiştir. Sanat ve mimari konusundaki katkıları, Roma'yı dünya çapında önemli bir kültür ve tarih merkezi yapmıştır [Url 4, 2023].



Şekil 3.4: Roma Şehri [Url 3, 2023].

Vatikan Şehri, Roma'nın sınırları içinde yer alarak Papa'nın merkezi olma özelliğini taşır (Şekil 3.5). Roma, aynı zamanda Katolik dünyası için kutsal bir yerdir ve dünyanın dört bir yanından ziyaretçi çeker.



Şekil 3.5: Vatikan [Url 5, 2023].

İtalya'nın en kalabalık şehri Roma'nın nüfusu, 2023 yılı itibarıyla yaklaşık 2,9 milyondur. Bu sayı, 1.285 kilometrekarelik yüzölçümüne göre kilometrekare başına 2.235 kişiye denk gelmektedir. Buna karşın, kentin farklı semtlerinde nüfus yoğunluğu büyük ölçüde değişmektedir. Örneğin tarihi merkez kilometrekare başına 10.000'den fazla kişi ile şehrin en yoğun nüfusa sahip bölgesidir. Roma'nın yapı yoğunluğunu tek bir sayıyla ifade etmek zor olsa da, ortalama olarak her kilometrekareye 2.000 ila 3.000 bina düşmektedir [Url 4, 2023].

Roma, zarif tasarlanmış meydanları, tarihi binaları, sanat galerileri ve zengin mutfağıyla da ünlüdür. Aynı zamanda modern bir şehir olma özelliğini koruyarak, alışveriş caddeleri, kafe ve restoranları ile canlı bir yaşam tarzına sahiptir. Bu büyüleyici şehir, her yıl milyonlarca turisti cezbetmeye devam etmekte ve dünya üzerindeki en önemli kültür merkezlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bu tür nedenlerle, şehrin gündüz nüfusu İstanbul örneğinde olduğu gibi mevcut verilerden çok daha yüksekler çıkabilmektedir. Dolayısıyla, oldukça dinamik verilere sahip olan şehrin imar yönetmeliğinin bu dinamikliğe cevap verebilir nitelikte olabilmesi önem arz etmektedir.

3.2.2. Roma İmar Yönetmeliği

Roma İmar Yönetmeliği'nin 1934 yılında yürürlüğe girdiği ve zaman zaman kısmi güncellemeler geçirdiği bilinmektedir. Bu yönetmelik yapısı itibarıyla; 9 ana başlık ve 95 maddeden oluşmaktadır (Şekil 3.6) [Roma İmar Yönetmeliği, 1934].



Şekil 3.6: Roma İmar Yönetmeliği Başlıkları.

Yapılan bu çalışmada; 5261 sayılı 18.08.1934 tarihli Roma İmar Yönetmeliği kullanılmış ve **Tablo 3.2**'de bilgilerine yer verilen 28 maddesine odaklanılmıştır.

Tablo 3.2: Roma İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları.

YÖNETMELİK MADDESİ	MADDE TANIMI
Madde 3	İzin başvurularına ek belgeler
Madde 11	İzin hakkının düşmesi ve yenilenmesi
Madde 16	Yapı kullanım izni
Madde 17	İmar – Yapı sistemine ilişkin normlar
Madde 18	Diğer alanlarla sınırlı yüksek yoğunluktaki konutlara yönelik normlar - Özel bina türlerine istisnalar
Madde 19	Bina yükseklikleri – Binalar arası mesafeler
Madde 24	Yükseklik limitlerine istisnalar
Madde 29	Avluların genişliği
Madde 38	Bodrum katlar
Madde 39	Zemin katlar
Madde 40	Meskenler
Madde 41	Mutfaklar, banyolar ve tuvaletler
Madde 42	Koridorlar, holler ve kilerler
Madde 43	Oturulabilir çatı katları
Madde 45	Yeraltı katları
Madde 49	Bina estetiği
Madde 50	Bina saçakları veya pervazları
Madde 51	Balkonlar
Madde 52	Dış perspektif ve çevreleme duvarlarının özellikleri
Madde 57	Merdiven sayısı ve türü
Madde 70	İnşaat şantiyelerindeki mecburi kurulumlar
Madde 75	Kamu çeşme ve kanal sularından yararlanma yasağı
Madde 76	Dönüşümler ve restorasyonlar
Madde 77	Mevcut binaların bakımları
Madde 78	Binaların boyanması
Madde 88	Kamusal alanda asılı panhur perdeler
Madde 91	Hijyen yönetmeliğine uyum
Madde 92	Kırsal alan yapıları

Yönetmelikte; antik kentin korunumu, kentleşme özellikleri, izinler, yapıların çevre uyumu, yönetmeliğin uygulanması ve yapılaşma hükümleri konuları önemli görülmektedir. Tez kapsamında tüm yönetmelik maddelerine yer verilmemiş, bahsedilen konulara odaklanan maddeler incelenmiştir. Seçilen maddeler ve bazı önemli kısımları aşağıda ayrı başlıklar halinde aktarılmıştır. Maddelerin okunurluğunu artırmak üzere, seçilen maddelere metin içerisinde sadeleştirilerek ve yukarıda bahsedilen kaynağa dayanarak yer verilmiştir [Roma İmar Yönetmeliği, 1934].

MADDE 3 - İzin başvurularına ek belgeler

Yönetmeliğin bu maddesinde izin başvurularına ek belgeler sıralanmaktadır. Maddede çoğunlukla vaziyet planı ölçeğinde belgeler yer bulmuştur. Ayrıca, komşuların onayının istendiği belgeleri içermesi yönüyle madde önem arz etmektedir. Belgeler aşağıda aktarılmaktadır:

- “a) İmkan çerçevesinde, tüm mücavir alandaki sokakların isimleri ve genişliklerini ve yine mücavir alandaki binaların yüksekliklerini belirtecek şekilde bilgileri kapsayan plan çizimi;
- b) Terminal binaların da belirtilmesiyle, bodrum ve çatı katları da dahil olmak üzere, münferit plan boyutları;
- c) Azami öneme göre boyutlandırılan en az bir bölümün belirtilmesi;
- d) Sokak ve avlu veya bahçe planları ile birlikte iç ve dış perspektif çizimler ve mücavir mülkiyetler ile kesin altimetrik oranları;
- e) Hidrik ve hijyenik tesislerinin ve konut atık su sistemlerinin şeması;
- f) Tüketim vergilerinin etkileri projesinin beyan edildiğini gösteren belge;
- g) Dış cephelerde kullanılacak malzemeleri belirten bir kısa açıklama raporu;
- h) Mücavir binaların fiili durumunu ve olası değişiklikleri gösteren yapıların fotoğrafları;
- i) Komşular arasında mevcut olası anlaşmaların onaylı nüshası.”

MADDE 11- İzin hakkının düşmesi ve yenilenmesi

Yönetmeliğin bir başka önemli görülen bu maddesinde izin hakkının düşmesi ve yenilenmesi konu edilmektedir. Maddede Belediye Başkanının konuyla ilgili yetkisinin var olduğu görülmektedir. Buna göre;

“Çalışmaların izin tarihinden itibaren bir yıl içinde başlamaması veya çalışmaların yüz seksen gün aşırı bir dönemde durmuş olması durumunda izin hakkı düşmüş kabul edilir.

Verilmiş bir iznin yenilenmesi talep edildiğinde, Belediye Başkanı müracaat sahibini bir yeni belge ibraz etmekten muaf tutabilir.”

MADDE 16 - Yapı kullanım izni

Maddede, yapı kullanımına dair ifadeler yer almaktadır. Bu anlamda; “Yapı kullanım izni sadece, özellikle iş bu ‘Yönetmelikte’ ve ‘Hijyen Yönetmeliği’nde belirtilen tüm inşaat kurallarına tam uyulduğu tespit edildiğinde ve sadece binanın çatısının kaplanmasıdan altı ay sonra verilebilir. Kasımdan şubata kadar olan ayların her biri yarım, hazirandan eylüle kadar olan ayların her biri ise bir buçuk olarak değerlendirilir.” denilmektedir.

MADDE 17 - İmar – Yapı sistemine ilişkin normlar

Yönetmelik maddesi, imar-yapı sistemine ilişkin düzenlemeleri içermektedir. Maddelere bakıldığında, ilgili sınırlamaların Kraliyet Kararnamesine dayandığı görülmektedir. Buna göre yönetmelikte aşağıdaki ifadeler yer verilmektedir:

“Müteakip maddelerde yer alan hükümler kapsamında, kent merkezi ve kent çevresi olmak üzere şehir iki kısma ayrılmaktadır.

Ekli haritada gösterilen yapı çekirdeğinin dışında konumlanan tüm belediye arazisi periferik alana bağlı kabul edilmektedir.

İş bu Yönetmeliğin 19. Maddesindeki hüküm saklı kalmak kaydıyla, yoğun konutlaşma teşkil etmeyen yapıların özelliklerinin 6 Temmuz 1931 tarihli ve 981 sayılı ve 13 Temmuz 1933 tarihli ve 1331 sayılı Kraliyet Kararnamesinde belirtilen mevzuatları karşılaması gerekmektedir.”

MADDE 18 - Diğer alanlarla sınırlı yüksek yoğunluktaki konutlara yönelik normlar- Özel bina türlerine yönelik istisnalar

Bu maddede; yoğun bina yapımına ayrılmış alan ile farklı türdeki inşaat alanları arasındaki sınırdaki yer alan yüksek yoğunluktaki binaların, asgari mesafeleri aktarılmaktadır. Buna göre;

“a) Bina alanlarıyla sınırdan 7 metre.

b) Villa, köşk, konak, sıralı ev alanlarıyla sınırdan 10 metre.

c) Özel ve kamu park alanlarıyla sınırdan 8 metre.” denilmektedir. Ayrıca, sınırlı alana bakan cephelerin dekore edilmesi zorunludur.

MADDE 19 - Binaların yükseklikleri – Binalar arası mesafeler

Binaların yükseklikleri ve binalar arası mesafeleri konu alan bu yönetmelik maddesinde; “Genel Bina Yapı Yönetmeliğinin 19. Maddesindeki kısmi tadilen ve konu hakkında yeni hükme kadar, mezkûr Yönetmeliğin 17. Maddesinde belirtilen kent çevrelerindeki binaların maksimum yüksekliği 28 metre ile sınırlıdır.” denilmektedir.

MADDE 24 - Yükseklik limitlerine istisnalar

Yükseklik sınırlarına dair istisnai koşullar, yönetmeliğin bu maddesinde yer almaktadır. Buna göre; “Cadde genişliğinden bağımsız olarak, hijyen birimi ve belediye sağlık komisyonunun görüşleri alınması akabinde, kamu binaları veya kamu hizmeti veren yapılar, eser nitelikli yapılar söz konusu olması veya altimetrik koşullarla özel yerlerde konumlandırılmış yapılar olması durumunda ya da sanayi gereklilikleri için talep edilmesi halinde, çevreyle bağlantılı olarak tam bir hijyen ve mimari çözüm sunulması koşuluyla önceki maddelerde müsaade edilen maksimum yükseklikten fazla bir yüksekliğe izni verilebilir.”

MADDE 29 - Avluların genişliği

Avlu genişliklerini içeren bu maddeye göre; “Ek kat inşaatları da dahil olmak üzere, yeni yapılarda, dikey yapıda olsa dahi, boş avlu alanları, periferik alanlarda etrafını çevreleyen duvar yüzeylerinin, serbest alanları çıkartmadan, toplamının minimum 1/5 ölçüsünde, kent merkezinde ise 1/8 ölçüsünde olmalıdır.”

MADDE 38 - Bodrum katlar

Bodrum katlara dair sınırları içeren bu maddeye göre; “Mesken amaçlı kullanıma tahsis edilmiş bodrum katları aşağıdaki koşulları karşılamalıdır:

a) Zemin ile tavan arası minimum 3 metre yükseklik;

b) Kaldırım seviyesinden veya avlu seviyesinden itibaren minimum yüksekliklerinin yarısına eşit kat çıkma;

- c) İç zemin düzeyinden 30 santimden az bir seviyeden itibaren, dış duvarlar etrafında santimden den az olmayan hava boşlukları ve geniş atık su sistemi;
- d) Zemin altında minimum 0,30 metre yüksekliğinde havalandırılmış döşeme altı boşluğu;
- e) Oda yüzeyinin minimum 1/8'ine eşit ışık ve hava yüzeyli pencereli odalar.

Yoğun bina inşa bölgelerindeki oturulabilir bodrum katlarına, sadece cadde genişliğinin veya bina önündeki serbest alanın, en az 10 metre olması durumunda müsaade edilir.”

MADDE 39 - Zemin katlar

Zemin katlara dair sınırları içeren bu maddeye göre; “Dükkan, laboratuvar ve kamusal işletme olarak kullanılacak zemin katları aşağıdaki hususları bulundurmalıdır:

- a) Zeminden tavana veya kemer alt yüzeyine kadar, dikey uzaklığından üçte ikisi ölçüsünde ölçülmüş minimum 3 metre yükseklik;
- b) Tüm alanlarında iyi havalandırılmış bodrum katları veya döşeme altı boşlukları;
- c) 7 metreden fazla uzunluktaki alanlara açılan, toplamda mekân yüzeylerinin 1/8'ine eşit yüzeyde, açık havaya açılan kapılı, pencereli veya camlı oda;
- d) Her mekânda bir tuvaletin mevcut olması.

Mesken amaçlı kullanmaya ayrılmış zemin katları, cadde seviyesinden itibaren en az 1 m yukarıda inşa edilmeli ve tüm genişliğinde iyi havalandırılmış bodrum katları veya döşeme altı boşluklarının üzerinde yer almalıdır.”

MADDE 40 - Meskenler

Meskenlere dair düzenleme ilkelerinin yer aldığı bu maddede; “Oturmaya tahsis edilmiş katlar aşağıdaki koşulları karşılamalıdır:

- a) Her mukime yönelik, ilk 4 mukim için 14 metrekareden, sonraki diğer her mukim için ise 10 metrekareden az olmayan oturulabilir bir alan garanti edilmelidir;
- b) Meskenlerin odaları 9 metrekareden az olmayan yüzeye sahip olmalı; bunların iki kişilik yatak odası için ayrılması durumunda yüzeyleri 14 metrekareden az olmamalı;

- c) Her meskenin en az 14 metrekare büyüklüğünde bir oturma odası olmalı; oturma odasına entegre olan olası ‘mutfak’ oturma odası ile oldukça geniş alanda bağlantısı ve ocak üstünde usulüne uygun aspirasyon tesisatı olmalıdır;
- d) Tek odalı meskenler, banyo ve tuvalet mekânları dahil, tek kişi için 28 metrekareden, çift kişi için ise 38 metrekareden az olmayan bir yüzeye sahip olmalı;
- e) Tuvalet ve banyo hizmetlerine ayrılmış olanlar hariç tutulmak üzere, meskenlerdeki tüm odalar, giriş koridorları, holler, merdivenler ve kilerler, kullanım amaçlarına uygun, doğrudan doğal ışık kaynağından yararlanmalıdır;
- f) Meskenin her odasına yönelik, pencere genişliği yüzde ikiden az olmayan gün ışığı faktörü ortalama değerini garanti edecek kadar orantılı olmalı ve her halükârda, açılabilir pencere yüzeyi zemin yüzeyinin yüzde sekizinden az olmamalıdır;
- g) Mesken amaçlı mekânların faydalı minimum iç yüksekliği 2,70 metre olarak belirlenir;
- h) Yatak odaları ve oturma odaları açık havaya açılan pencereleri haiz olmalıdır.

Katlar arası 3,20 metreden az yükseklik durumunda, bu yüksekliklerin söz konusu bu değer dikkate alınarak belirlenmesi durumunda, genel imar planında belirtilen muhtelif bölgelerde bina hacminde de orantılı azaltma yapılmalıdır.”

MADDE 41 - Mutfaklar, banyolar ve tuvaletler

Islak hacim düzenlemelerine dair sınırları içeren bu maddeye göre;

- “a) Mutfaklar, diğer alanlardan az olmayan bir yüksekliğe, 15 metreküpten az olmayan bir hacme ve minimum 1,50 metrekare yüzeye sahip açık havaya açılabilir en az bir pencereye sahip olması gerekir;
- b) Banyo ve tuvalet olarak kullanılacak mekânların faydalı minimum iç yüksekliği 2,40 metre olarak belirlenir. Banyo, hava değişimi için dışarıya açılabilir olmalı veya mekanik aspirasyonu haiz olmalıdır. Dışarıya açılmayan banyolarda açık alevli teçhizatların montajı yasaktır;
- c) Her meskende, en az bir banyo müteakip hijyen tesisatlarını haiz olmalıdır: klozet, küvet veya duş, lavabo.”

Madde 42 - Koridorlar, holler ve kilerler

Bu maddede koridorlar, holler ve kiler alanları için;

“a) Koridorların, genel anlamda hollerin ve kilerlerin minimum iç yüksekliği 2,40 metre olarak belirlenir;

b) Yüzeyi 4 metrekareden fazla olan, açılabilir pencereyi haiz mekânlar kiler veya benzeri mekân olarak dikkate alınamaz.” denilmektedir.

MADDE 43- Oturulabilir çatı katları

Bu maddede oturulabilir çatı katları; “25 metreküplük hacme, dışarı doğru açılan parmaklıklı aralıklarla havalandırılan 25 santimden az olmayan bir yükseklikteki hava odacığı ile asma tavana ve ortalama yüksekliğin 2,50 metreden az olmaması koşuluyla, çatı eğimine doğru duvarda ölçülen zemin seviyesi ile tavan arasında 2 metreden az olmayan yüksekliğe sahip olması gerekir.” ifadesi yer almaktadır.

MADDE 45 - Yeraltı katları

Yer altı katlarına dair sınırların verildiği bu yönetmelik maddesinde; “Mutfak, depo, çamaşırhane ve benzer amaçlı kullanıma tahsis edilmiş yeraltı katları, yüksekliklerinin en az dörtte biri oranında çıkıntılı ve iyi havalandırılmış olmalı ve doğrudan ışıık almalıdır.

Bu mekânların duvarları ve zeminleri, zemin altındaki bölme duvarların zeminine yerleştirilen bir asfalt katmanı veya bir başka izolasyon malzemesi aracılığıyla ve çift duvar veya iyi havalandırılmış ve atık su tesisatı haiz boşluklu duvar ile yeraltı neminden korunmalıdır. Mutfak kullanımına ayrılmış yeraltı katlarının, zeminden tavana 3 metrelik minimum serbest yüksekliği olmalıdır.” koşulları ile karşılaşılmaktadır.

MADDE 49 - Bina estetiği

Bu yönetmelik maddesi bina estetiğine dair sınırları içermektedir. Madde içeriğinin kent belleğini ve kent estetiğini korumaya yönlendirdiği görülmektedir. Buna göre; “Caddelere veya kamusal alanlara bakan ya da her halükârda bu yerlerden görülebilir binaların ve meskenlerin ön cepheleri, özellikle konumlarına bağlı olarak, bina dekorasyon gereksinimleri karşılaması gerekli olup; söz konusu gereksinimler ile hatların doğru uyumu olduğu kadar dekorasyon çalışmalarında kullanılacak malzemeler ve boyalar da kastedilmektedir.

Kısmen veya tamamen kamunun görüş açısında olan gerek mevcut gerekse yeni inşa edilen fabrikalardaki bölme duvarları, parmaklıklar veya çitler vasıtasıyla iç bahçe görülebilir şekilde dekore edilmeli ve düzenlenmelidir.

Belediye Başkanı, 24 Mart 1932 tarihli ve 355 sayılı Kanunca tadil edilen 6 Temmuz 1931 tarihli ve 981 sayılı Kraliyet Kararnamesi ile tamamen onaylanan genel normların 1. Maddesinin ve İmar Planının teknik hükümlerinin uygulanmasına yönelik, projelerin ön inceleme aşamasında, mümkün olduğunca, mücavir yapılarınkilere benzer veya bunlarla uyumlu dekorasyon şekillerinin ve mimari hatların yapılmasını ve önemli caddeler veya meydanlar üzerinde öngörülen inşaatlara ve özellikle perspektif uyumunun garantisinin gerektiği göz önünde tutulan cadde arkalarına inşa edilecek binalara yönelik belirli bir iskan planı elde etme amaçlı kısıtlamalar ve direktifler belirleme talep etme hakkını haizdir.”

MADDE 50 - Bina saçakları veya pervazları

Yönetmeliğin bu maddesi bina saçakları veya pervazlarına dair sınırlamaları içermektedir. Buna göre; “Kamusal alanlara bakan veya kamu kullanımına tahsis edilmiş alanlardaki binalarda ve duvarlarda aşağıdakiler yasaktır:

- a) Cadde hizasından itibaren 15 santimetreden fazla ve kaldırım seviyesinden 2,20 metre yüksekliğe kadar saçaklar veya pervazlar;
- b) Cadde kaldırımlı ise, cadde seviyesinden 2,20 metreden, cadde kaldırımsız ise 4,50 metreden az bir yükseklikte dışarıya açılan kapılar ve jaluziler veya panjurlar;
- c) Dekore edilmemiş teraslarda parapet duvarı üzerinde siperlik veya parmaklıklar.”

MADDE 51 - Balkonlar

Yönetmeliğin bu maddesinde balkonlara dair aşağıdaki ifadelere yer verilmektedir:

“Balkonlar, kaldırım seviyesi üzerinden 3,20 metreden az yükseklikte konumlandırılmazlar ve kaldırım kenarlarından içe doğru 50 santimetre limiti geçmemelidir. Kaldırımın olmadığı yerde, yükseklik cadde seviyesinden 4,50 metreden az olamayacaktır.

Kapalı ve basit veya çoklu duvarla çevrilmiş balkonlara (kavisli cumba), estetik veya hijyen gerekliliklere karşıt olmadıkça izin verilebilir.

Kapalı balkonlara yönelik, balkonlar için öngörülen aynı yüksekliklere uyulmalıdır, bununla birlikte, 4,50 metrelik yüksekliğin dış hatlarının en alçak noktasından ölçülmesi gerektiği ihtar edilir.

Gerek balkonlar gerekse kavisli cumbalar, sokak genişliğinin onda birinden fazla oranda inşaat hizasından dışarı çıkmamalı ve kural olarak 1,40 metrelik çıkıntıyı aşmamalıdır.”

MADDE 52 - Dış perspektif ve çevreleme duvarlarının özellikleri

Dış perspektif ve çevreleme duvarlarının özelliklerinin belirlendiği bu maddeye göre; “Cadde hizasına inşa edilmiş bina duvarları, kaldırım seviyesinden 1 m az olmayan bir yükseklikte doğal veya yapay taş ile kaplanmalıdır. Trafiğe açık yollara veya meydanlara bakan alanlar duvar veya parmaklıklarla çevrilmelidir. Düzenlenmiş veya düzenlenmekte olan yol veya meydan hatlarında konumlandırılan nihai nitelikli dış duvarlar, dekore edilmiş, çevre ile uyumlu ve doğal veya yapay taş zeminli olmalıdır. Yukarıdaki hüküm, kamusal ya da toplu ulaşım tabi yollardan görülebilir bahçelerin ve avluların bölme duvarlarına da uygulanır. Geniş ve yarı geniş alanlarda iç bölme duvarlarının maksimum yüksekliği, tel örgü veya parmaklıklar çekme hakkı saklı kalarak, 1,80 metreyi aşamaz.”

MADDE 57 - Merdivenlerin sayısı ve türü

Yönetmeliğin bu maddesi ile merdivenlerin sayısı ve türü sınırlandırılmıştır. Buna göre; “Mesken amacına tahsis edilmiş binalar, her 350 metrekare kapalı alan için minimum ölçüde tüm katları birleştiren merdivenlere sahip olması gerekir.

Birden çok daire söz konusu olduğunda ahşap merdivenlerin inşası yasaktır. İnşaatının müsaade edildiği durumlarda, ahşabın görülebilir şekilde özen gösterilmesi; ayrıca, yanmaz malzemeden yapılan bir başka merdivenin de bulunması gerekmektedir.”

MADDE 70 - İnşaat şantiyelerindeki mecburi kurulumlar

Yönetmeliğin bu maddesinde inşaat şantiyelerindeki mecburi kurulumlar ile ilgili olarak; “Kayda değer önemdeki inşaat işlerine tahsis edilmiş şantiyelerde makul bir tuvalet ve geçici mutfak ve çamaşırhane bulunması gereklidir.”

MADDE 75- Kamu çeşme ve kanal sularından yararlanma yasağı

Bu maddede kamu çeşme ve kanal sularından yararlanma yasağı konu edilmektedir. Buna göre; “Belediyenin izni olmaksızın, inşaat için, halka açık musluklardan akan

veya kamu kanal ve su depolarında mevcut suları kimse kullanamaz ve herhangi bir şekilde akışını engelleyemez veya yönünü değiştiremez.”

MADDE 76 - Dönüşümler ve restorasyonlar

Dönüşümleri ve restorasyonları düzenleyen bu maddede konuyla ilgili olarak; “İş bu yönetmelikte açıkça belirtilen istisnalar saklı kalarak, mevcut binaların dönüşüm ve restorasyonlarında yeni binalara ilişkin hükümler uygulanmalıdır.” denilmektedir.

MADDE 77 - Mevcut binaların bakımları

Yönetmeliğin bu maddesi, mevcut binaların bakımlarına yönelik sınırları içermektedir. Buna göre; “Mesken sahipleri; sıvalarla, duvarların boyalarıyla, kapı ve pencerelerle ve cilalarla ilgili dış ve iç cepheleri iyi durumda muhafaza etmekle yükümlüdür. Ayrıca, keyfi olarak başkaları tarafından yapılan kirlenme ve kazıma işlemlerini en yakın zamanda ortadan kaldırmakla yükümlüdür.

Belediye, usulüne uygun ihtar edilmesine rağmen belirlenen süre içinde gereği yapılmadığında, masrafları mülk sahibine ait olmak üzere, mevcut hükümlere aykırı binaların dış cephelerindeki uygunsuzlukları ortadan kaldırmak için gerekli tadilatları sağlayabilir.”

MADDE 78 - Binaların boyanması

Bu madde binaların boyanmasına dair bilgileri içermektedir. Buna göre; “Binanın niteliği ve bulunduğu konumun özellikleri dikkate alınarak, binaların dış cephelerine, yapının estetiğine ve dekorasyonuna zararlı boyaların uygulanması yasaktır.

Yeni binaların inşaat projelerine, ilgililer binaya uygulamaları istedikleri boyaların su bazlı numunelerini eklemelidir.

Her durumda, boyama işlemine veya renkli sıva sürecine başlamadan önce, gerek eski gerekse yeni yapılarda, ilgili kişiler, yerinde numune uygulamalı ve nihai boyama sürecinin tamamlanmasına dek binada mevcut numuneyi bırakarak yazılı onay talep etmelidir.

Yürürlükteki normlarca uygulanan cezalar saklı kalarak, yukarıda belirtilen hükümlere uyulmaması durumunda, Belediye, yeni boyaların ve sıvaların uygulanması talimatını verebilir ve bu yükümlülüğe uyulmaması halinde, masrafları ilgili kişilere ait olmak üzere resen çalışmaları başlatabilir.”

MADDE 88- Kamusal alanda asılı panjur perdeler

Kamusal alanda asılı panjur perdeleri düzenleyen bu maddeye göre; “Belediye Başkanı, ilgili harcın ödenmesi ve münferit duruma yönelik belirleyeceği koşullara uyum sağlanması koşuluyla, kamusal alana bakan pencerelere ve kapılara panjur perdelerin takılmasına izin verebilir.

Kural olarak, panjur perdeler kaldırımı olmayan caddelerde yasaktır. Kaldırımlı caddelerde dışarı çıkıntı, kaldırım ucundan içeri doğru 50 santimetre limiti aşmaması gerekir.

Güneşlikler, bağlantıları ve mekanizmaları kaldırımdan 2,20 metreden az yükseklikte konumlandırılmazlar. Belediyenin takdirine göre bölgenin değerlerine veya serbest geçişe zarar vermediğini düşündüğü minimum mesafenin mevcut olduğu özel durumlar saklı kalmak kaydıyla, zemin seviyesinden 2,20 metrenin altına inen, brandadan veya saçak süslerden olsa dahi dikey bağlantı elementleri yasaktır.

Ara katların havalandırma ve ışıklandırma durumuna engel teşkil etmeyen yerlerde, revak kemerlerine veya sütunlar arasına dikey perdelerin takılmasına izin verilebilir. Bu durumda, perdelerin materyalleri, şekilleri, dekorasyonları aynı olmalı ve Belediyece muhtelif zamanlarda çıkarılan hükümlere uygun olarak kaldırma ve indirme mekanizmasını haiz olmalıdır.

Mimari ve tarihi nitelikteki gayrimenkullere yönelik iznin verilmesi kültür varlıkları koruma müdürlüğünün engel yoktur iznine tabidir.

Herhangi bir tür perdenin takılması izni, iyi durumda ve temiz muhafaza edilmediğinde veya serbest geçişe engel teşkil ettiklerinde ya da komşuların görüş alanlarını engellediklerinde iptal edilebilir.”

Madde 91- Hijyen yönetmeliğine uyum

Yönetmeliğin bu maddesinde hijyen yönetmeliğine uyuma dair sınırlamalar yer almaktadır. Buna göre; “İş bu yönetmelikte mevcut normların yanı sıra, inşaat çalışmalarının tasarlanmasında ve gerçekleştirilmesinde, belediye hijyen yönetmeliğinde yer alan zemin ve yerleşim alanı hükümlerine uyulması gerekir.”

MADDE 92- Kırsal alan yapıları

Kırsal yapılanmalara yönelik olarak bu maddeye göre; “Eski Roma bölgesine ilişkin kanunlarca ve yönetmeliklerce öngörülen özel normlara uyulmalıdır.”

3.3. Berlin Örneği

Tez kapsamında incelenen bir diğer şehir ve yönetmeliği ‘Berlin’dir. Berlin, Avrupa'nın tarih sahnesinde önemli bir rol oynamış ve kültürel zenginliği ile bilinen bir başkenttir. Kentin mimari dokusunu düzenleyen ‘Berlin İmar Yönetmeliği’, sürdürülebilir kentsel gelişim, estetik bütünlüğü gözetme ve denetlenebilir gelişimi sağlama amaçlarını taşımaktadır.

3.3.1. Berlin Hakkında Genel Bilgi

Berlin, Almanya'nın başkenti ve en büyük şehri konumundadır. Tarih boyunca çeşitli dönemlerden izler taşıyan bu metropol, Avrupa'nın önde gelen şehirlerinden biridir. Spree Nehri'nin kıyısında yer alan Berlin, sembolik yapıları, zengin kültürü ve modern yaşam şekliyle öne çıkar (Şekil 3.7).



Şekil 3.7: Berlin Şehri [Url 6, 2023].

Berlin, II. Dünya Savaşı sırasında büyük tahribat yaşamış, Soğuk Savaş döneminde ise doğu ve batı olarak ikiye ayrılmıştır. Ancak 1989'da Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla şehir birleşme sürecine girmiş ve hızla yeniden inşa edilmiştir.

Berlin'in nüfusu 2023 yılı verilerine göre yaklaşık 3,6 milyondur. 891 kilometrekare yüz ölçümüne sahip bu şehirde, her kilometrekareye ortalama 4.099 kişi düşmektedir.

Almanya'nın nüfus bakımından en büyük kenti olan Berlin'de, her kilometrekareye ortalama 3.400 bina düşmektedir [Url 6, 2023].

Kültürel açıdan zengin olan Berlin, müzeleriyle (Museum Island, Pergamon Müzesi), sanat etkinlikleriyle, ünlü mimarisiyle ve tarihi simgeleriyle (Brandenburg Kapısı, Reichstag Binası) bilinir çıkar (Şekil 3.8.). Şehir, alışveriş caddeleri, trendsetter semtleri, kafe kültürü ve gece hayatıyla popülerdir. Modern ve dinamik bir yaşantı yeridir [Url 6, 2023].



Şekil 3.8: Berlin Şehri [Url 6, 2023].

Berlin, sadece Almanya'nın değil, aynı zamanda Avrupa'nın önemli siyasi, kültürel ve ekonomik merkezlerinden biridir. Uluslararası bir atmosfere sahip olan Berlin, farklı kültürlerin buluşma noktasıdır. Bu anlamda, birçok etkinliğe ev sahipliği yapmaktadır. Dolayısıyla, oldukça dinamik verilere sahip olan şehrin imar yönetmeliğinin bu dinamikliğe cevap verebilir nitelikte olabilmesi önem arz etmektedir.

3.3.2. Berlin İmar Yönetmeliği

Berlin İmar Yönetmeliği'nin 2006 yılında yürürlüğe girdiği ve kısmi güncellemeler geçirdiği bilinmektedir. Yönetmelik yapısı itibarıyla; 6 ana başlık ve 89 maddeden oluşmaktadır (Şekil 3.9) [Berlin İmar Yönetmeliği, 2006].



Şekil 3.9: Berlin İmar Yönetmeliği Başlıklar.

Yapılan bu çalışmada; 495 sayılı 01.02.2006 tarihli Berlin İmar Yönetmeliği kullanılmış ve **Tablo 3.3**'de bilgilerine yer verilen 13 maddesine odaklanılmıştır.

Tablo 3.3: Berlin İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları.

YÖNETMELİK MADDESİ	MADDE TANIMI
Madde 2	Kavramlar
Madde 3	Genel gereksinimler
Madde 8	İnşaat yapılmış arsaların yapısız alanları, çocuk oyun alanları
Madde 9	Tasarım
Madde 15	Isı, ses ve titreşim güvenliği
Madde 26	Yapı malzemelerinin ve yapı elemanlarının yangına dayanım performansları için genel gereksinimler
Madde 33	Birinci ve ikinci kaçış yolu
Madde 43	Sıhhi tesisatlar, su sayaçları
Madde 47	Yaşam alanları
Madde 48	Daireler
Madde 50	Engelsiz inşaatlar
Madde 58	Yapı denetim kurumlarının görev ve yetkileri
Madde 73	İnşaat ruhsatı geçerlilik süresi

Yönetmelikte; yapıların denetimi, izinler, uygulama, yangın ve yapılaşma hükümleri konuları vurgulanmaktadır. Tez kapsamında tüm yönetmelik maddelerine yer verilmemiş, bahsedilen konulara odaklanan maddeler incelenmiştir. Seçilen maddeler ve bazı önemli kısımları aşağıda ayrı başlıklar halinde aktarılmıştır. Maddelerin okunurluğunu artırmak üzere, seçilen maddelere metin içerisinde sadeleştirilerek ve yukarıda bahsedilen kaynağa dayanarak yer verilmiştir [Berlin İmar Yönetmeliği, 2006].

MADDE 2 - Kavramlar

Yönetmeliğin bu maddesinde, kavramlar başlığı altında katlara dair tanımların yapıldığı görülmektedir. Bu anlamda, maddede aşağıdaki ifadeler yer verilmektedir:

“(6) Tavanlarının üst kenarları ortalama olarak zemin seviyesinin 1,40 metrenin üstünde olan katlar yer üstü katlardır; bunun dışındaki katlar, bodrum katlarıdır. En üst tavan ile içinde yaşam alanı yapılması mümkün olmayan çatı arasındaki boşluklar, kat niteliğinde değildir.

(12) Üst kenarı zemin seviyesinden ortalama 1,40 metreden daha yüksek olan ve taban alanının en az üçte ikisindeki net yüksekliği en az 2,30 metre olan katlar, tam katlardır. Dış duvarların gerisinde kalan bir üst kat (kademeli kat) ve çatı boşluğunda bulunan katlar, ancak altındaki katın en az üçte ikisi bir bölümünde 1. cümlede belirtilen yüksekliğe sahip oldukları takdirde tam kat olarak kabul edilirler.”

MADDE 3 - Genel gereksinimler

Yönetmeliğin bu maddesinin genel gereksinimler başlığı altında, yeniden kullanılabilir veya geri dönüştürülebilir nitelikte yapılara ve malzemelere odaklandığı görülmektedir. Buna göre;

“Tesisler, başta can, sağlık ve yaşamın doğal temelleri olmak üzere kamu güvenliğini ve düzenini tehlikeye atmayacak, doğal kaynaklar sürdürülebilir bir şekilde kullanılabilecek, çevre dostu hammaddeler ve ikincil malzemeler kullanılacak ve amaçlarına uygun olarak genel gereksinimleri kalıcı olarak yerine getirecek ve tüm insanlar için kullanılabilirlikleri temin edilecek bir biçimde dizilmeli, kurulmalı, değiştirilmeli ve bakımları yapılmalıdır. Bu amaçla (AB) 305/2011 sayılı yönetmeliğin I numaralı eki uyarınca yapılar için temel gereksinimlere uyulması zorunluluktur. Bu, aynı zamanda tesislerin yıkımı ve kullanım amaçlarındaki değişiklikler için de

geçerlidir. Kullanılmış olan yapı malzemeleri ve yapı bölümleri, yıkım sonrasında mümkün olduğunca yeniden kullanılabilir veya geri dönüştürülebilir olmalıdır.”

MADDE 8 - İnşaat yapılmış arsaların yapısız alanları, çocuk oyun alanları

Bu maddede başlıkta belirtildiği üzere inşaat yapılmış arsaların yapısız alanları, çocuk oyun alanlarına dair sınırlamalara yer verilmiştir. Buna göre, yönetmeliğin devletin sosyal devlet, eşitlik gibi politikaları ile örtüştüğü söylenebilir. İlgili maddede aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“(1) İnşaat yapılmış arsaların üzerinde bina veya benzer yapılar bulunmayan alanları;

1. Su emici şekilde bırakılmalıdır veya su emici niteliği kazandırılmalıdır ve
2. Yeşillendirilmelidir veya ağaçlandırılmalıdır, eğer alanların izin verilen başka bir kullanımı söz konusu değilse. İmar planları veya diğer yasal düzenlemeler başka düzenlemeler içeriyorsa, 1. bent uygulanmaz.

(2) Altı daireden fazla olan binalar yapılırken, çocuklar için bir oyun alanı yapılmalıdır ve bakımı sağlanmalıdır (gerekli çocuk oyun alanı); binanın kullanım amacına göre çocukların olmayacağı öngörülmesi halinde sapsmalara izin verilebilir. Oyun alanı, inşaatın yapıldığı arsa üzerinde bulunmalıdır; kullanımının kamu hukuku kapsamında güvence altına alınmış olması şartıyla oyun alanı, doğrudan bitişik bir arsa üzerinde de bulunabilir. Oyun alanları, amacına uygun şekilde ve çocuklar için hiçbir tehlike veya makul karşılanamayacak hiçbir rahatsızlık olmayacak şekilde yapılmalıdır ve bakılmalıdır. Her bir daire için en az 4 metrekare kullanılabilir oyun alanı olmalıdır; ancak oyun alanı en az 50 metrekare büyüklüğünde ve en azından küçük çocukların oynayabileceği türden oyunlar için uygun olmalıdır. 75 ve üzeri dairenin bulunduğu inşaat projelerinde oyun alanı, daha büyük çocukların oynayabileceği türde oyunlar için de uygun olmalıdır.

1. cümleye göre mevcut binalarda bireysel durumda mal sahibinin ciddi menfaatleri yoksa çocuk oyun alanlarının inşası veya genişletilmesi ve bakımı şart koşulmalıdır.

(3) İnşaat sahibi, çocuk oyun alanını inşaatın yapıldığı arsa üzerine yapamıyor veya ancak büyük zorluklarla yapabiliyorsa, yapı denetim kurumu, bir kamu hukuku sözleşmesiyle müteahhidin 2. bende göre yükümlülüğünü devlete yapacağı para ödemesi karşılığında yerine getirilmiş kabul edebilir. Ödenecek olan para miktarı, taşınmazın edinme maliyetleri de dâhil olmak üzere, bir çocuk oyun alanının ortalama

üretim ve bakım maliyetlerini karşılayacak kadar olmalıdır. Bu para miktarı, sadece ilgili inşaat yerinin yakınında halka açık olarak yapılacak bir çocuk oyun alanının üretimi, genişletilmesi veya bakımı için kullanılabilir.”

MADDE 9 - Tasarım

Tasarım başlığı altında yer alan bu madde kapsamında, kentsel dokunun ve cephe karakterinin bütünlüğüne odaklanıldığı görülmektedir. Bu anlamda;

“(1) Yapılar, aralarında şekil, ölçek, yapı kütleleri ve yapı elemanları olarak birbirine uygun ve malzemeler ve renk açısından deforme görünmeyecek şekilde tasarlanmalıdır.

(2) Yapılar, caddelerin, semtin veya peyzajın görünümünü bozamaz.

(3) 1. madde kapsamında değerlendirilen her türlü tesislerin dış yüzeylerinde bulunan ve trafiğe açık yollardan veya umuma açık yerlerden görülebilen bulaşmış boyalar, izinsiz yazılar, çıkartmalar, posterler ve benzerleri görüntüyü bozmaktadır ve kaldırılmalıdır. Bu amaçla inşaat işlerinden sorumlu senato idaresi, mal sahiplerinin ve hak sahiplerinin, 1. cümleye göre görüntüyü bozucu unsurların kaldırılmasına yönelik alınan tedbirlere tolerans göstermelerini genel bir kararname ile emredebilir. Tolerans kararnamesi, tolere edilmesi beklenen tedbirlerin türünü ve kapsamını açıkça tanımlamalı ve tedbirlerin kim tarafından ve ne zaman uygulanacağı belirtmelidir. Başvuru üzerine, 1. cümleye göre yükümlülükte sapmaya izin verilebilir; eğer söz konusu yükümlülük, yükümlü için özel zorluk teşkil ediyorsa ve kamu menfaatleri ile çelişmiyorsa.”

MADDE 15 - Isı, ses ve titreşim güvenliği

Yönetmeliğin bu maddesinde ısı, ses ve titreşim güvenliğine odaklanılmış ve yalıtım önlemlerine yer verilmiştir. Buna göre;

“(1) Binalar, kullanımlarına ve iklim koşullarına uygun bir ısı yalıtımı ile donatılmış olmalıdır.

(2) Binalarda kullanımlarına uygun bir ses yalıtımına yer verilmesi zorunludur. Yapısal tesislerde veya inşaatın yapıldığı taşınmazlardaki sabit tesislerden kaynaklanan sarsıntılar veya titreşimler, herhangi bir tehlike veya kabul edilemez bir rahatsızlık olmayacak şekilde yalıtılmalıdır.”

MADDE 26 - Yapı malzemelerinin ve yapı elemanlarının yangına dayanım performansları için genel gereksinimler

Yapı malzemelerinin ve yapı elemanlarının yangına dayanım performansları için genel gereksinimleri içeren bu maddede aşağıdaki ifadelere yer verilmektedir:

“(1) Yapı malzemeleri, yangına dayanım performansı konusundaki gereksinimlerine göre aşağıdaki kategorilere ayrılır:

1. Yanmaz yapı malzemeleri,
2. Alevlenmeyi geciktirici yapı malzemeleri,
3. Normal alevlenebilir yapı malzemeleri.

Asgari olarak normal alevlenebilir olarak nitelendirilmeyen yapı malzemeleri (kolay alevlenebilir yapı malzemeleri), kullanılamaz. Bu, söz konusu yapı malzemelerinin diğer yapı malzemeleriyle bağlantılı olarak kolay alevlenebilir nitelikte olmadığı durumlarda geçerli değildir.

(2) Yapı elemanları, yangına dayanım performansı konusundaki gereksinimlerine göre aşağıdaki kategorilere ayrılır:

1. Yangına dayanıklı yapı elemanları,
2. Yüksek oranda yangını geciktirici yapı elemanları,
3. Yangını geciktirici yapı elemanları.

Yangına dayanım performansı, taşıyıcı ve sağlamlaştırıcı nitelikte olan yapı elemanlarında bunların yangın durumundaki sağlamlığını ve alanı çevreleyen yapı elemanlarında ise bunların yangının yayılmasında gösterdikleri direnci ifade eder. Ek olarak yapı elemanları, üretildikleri yapı malzemelerinin yangına dayanım performansına göre aşağıdaki kategorilere ayrılır:

1. Yanmaz yapı malzemelerinden yapılmış yapı elemanları,
2. Taşıyıcı ve sağlamlaştırıcı elemanları yanmaz yapı malzemelerinden oluşan ve alanı çevreleyen yapı elemanlarında ek olarak yapı elemanı seviyesinde kesintisiz bir yanmaz yapı malzemesi katmanına sahip olan yapı elemanları,
3. Taşıyıcı ve sağlamlaştırıcı elemanları yanıcı yapı malzemelerinden oluşan ve tüm çevresi yanmaz yapı malzemelerinden yapılmış, teknik olarak yangından koruma

etkisi sağlayan bir kaplaması (yangın güvenlik kaplaması) ve yanmaz yapı malzemelerinden oluşan yalıtım malzemelerine sahip olan yapı elemanları,

4. Yanıcı yapı malzemelerinden oluşan yapı malzemeleri.

Bu kanunda veya bu kanuna dayalı yönetmeliklerde aksi belirtilmedikçe,

1. Yangına dayanıklı olması gereken yapı elemanlarının en azından 2. bendin 2. alt bendindeki gereksinimleri,

2. Yüksek derecede yangın geciktirici olması gereken yapı elemanlarının en azından 2. bendin 3. alt bendindeki gereksinimleri yerine getirmesi zorunluluktur.

(3) 2. bendin 3. alt bendinden farklı olarak, yüksek derecede yangın geciktirici veya yangına dayanıklı olması gereken taşıyıcı veya sağlamlaştırıcı yapı elemanları ile alanı çevreleyen yapı elemanları, gerekli yangına dayanım performansının temin edilmesi şartıyla ahşap olarak uygulanmasına izin verilir.”

MADDE 33 - Birinci ve ikinci kaçış yolu

Bu madde kapsamında, acil durumlardaki kaçış yollarına dair sınırlar belirlenmiştir. Buna göre;

“(1) Daireler, muayenehaneler veya bağımsız işyerleri gibi en az bir yaşam alanı bulunan kullanım birimleri için her katta en az iki tane birbirinden bağımsız kaçış yolu bulunması zorunludur; ancak her iki kaçış yolu da kat içinde aynı gerekli koridor üzerinden çıkabilir.

(2) 1. bent kapsamında değerlendirilen ve zemin seviyesinde bulunmayan kullanım birimleri için, ilk kaçış yolu zorunlu bir merdiven üzerinden geçmelidir. İkinci kaçış yolu, zorunlu başka bir merdiven veya kullanım biriminin itfaiyenin kurtarma ekipmanı ile ulaşılması mümkün olan bir nokta olabilir. Güvenlik merdiveni üzerinden kurtarma müdahalesi yapılabiliyorsa, ikinci bir kaçış yolu yapılması gerekli değildir.

(3) İkinci kaçış yolu itfaiyenin kurtarma ekipmanına bağılı olan ve kullanan ve merdivenle çıkılması öngörülen pencerelerin korkuluklarının veya bunun için belirlenmiş noktaların üst kenarının yerden yüksekliğı 8,00 metreden fazla olan binalar, ancak itfaiyenin sepetli merdiven gibi kurtarma araçlarına sahip olması şartıyla inşa edilebilir. Özel yapılarda, insanların kurtarılması konusunda herhangi bir endişe yoksa ikinci kaçış yolunun itfaiyenin kurtarma ekipmanlarına bağılı olmasına izin verilir.”

MADDE 43 - Sıhhi tesisatlar, su sayaçları

Yönetmeliğin bu maddesinde sıhhi tesisatlar ve su sayaçlarına dair sınırlamalar yer almaktadır. Sınırlamaların tek yapı ya da kamusal ölçekte düşünülmüş olduğu görülmektedir. İlgili ifadeler aşağıda örneklenmiştir:

“(1) Penceresiz banyolara ve tuvaletlere ancak etkili havalandırmanın sağlandığı durumlarda izin verilir.

(2) Satış alanı 400 metrekareden fazla olan satış yerlerinde müşteriler için bir tuvalet bölümü bulunması zorunludur.

(3) Her dairenin kendine ait soğuk su sayacı olmak zorundadır. Bu kural, 1. cümledeki gereksinimlerin ancak orantısız ek çabalarla yerine getirilebileceği kullanımdaki değişiklikleri için geçerli değildir.”

MADDE 47 - Yaşam alanları

Yönetmeliğin bu maddesinde, yapıların yaşam alanlarına dair sınırlamalara yer verilmiştir. Buna göre;

“(1) Yaşam alanları, en az 2.50 metre temiz oda yüksekliğinde olmalıdır. Tavan arasındaki yaşam alanları, net zemin alanının en az yarısında en az 2.30 metre temiz oda yüksekliğinde olmalıdır; temiz oda yüksekliği 1.50 metreye kadar olan oda bölümleri dikkate alınmamaktadır.

(2) Yaşam alanları yeterince havalandırılabilir ve gün ışığı ile aydınlatılabilir olmalıdır. Ayrıca yaşam alanları, camlı sundurmalar ve localar da dâhil odanın net taban alanının en az sekizde birine tekabül edecek boyutta pencere açıklıklarına sahip pencereleri bulunması zorunludur.

(3) Gün ışığı alamayan yaşam alanları ile satış yerleri, içkili mekânlar ve restoranlar, doktor muayenahaneleri, spor yerleri, oyun yerleri, atölyeler ve benzer yerler, penceresiz olabilir.”

MADDE 48 - Daireler

Yönetmeliğin bu maddesinde dairelere yönelik sınırlamalar aktarılmaktadır. Bu anlamda, yapı içi birimler ve kiler ihtiyaçları gibi konular vurgulanmıştır. Ayrıca bina güvenliği gözetilmektedir. İlgili bölümlerden örnekler aşağıda verilmektedir:

“(1) Her dairede bir mutfak veya bir yemek pişirme yeri bulunmalıdır. Yeterli havalandırma sağlandığı takdirde mutfaklar veya pişirme yerleri penceresiz olabilir.

(2) Bina sınıfı 3 ila 5 olan konut amaçlı kullanılan binalarda;

1. Umumi trafik alanlarından ve 50. maddenin 1. paragrafı uyarınca engelsiz dairelerden engelsiz bir şekilde erişilebilen, tekerlekli sandalyeler, yürüteçler, bebek arabaları ve bisikletler için kullanılabilen yeterli büyüklükte kiler alanlarına ve

2. Her daire için yeterli büyüklükte bir kiler alanına yer verilmelidir.

1. bende göre kiler alanları, makul mesafede olmak şartıyla binanın dışında inşaatın bulunduğu taşınmaz üzerinde de yapılabilir.

(3) Her dairede küvet veya duş teknesi bulunan bir banyo ve bir tuvalet bulunmalıdır.

(4) Dairelerde;

1. Mutfak hariç yaşam alanlarının ve

2. Yaşam alanlarından kaçış yollarına açılan koridorların her birinde en az bir adet duman detektörü bulunmalıdır.

Duman detektörleri, yangından çıkan dumanının erkenden algılanıp bildirilmesi mümkün olacak şekilde kurulmalı veya takılmalı ve çalıştırılmalıdır. Mevcut dairelerin 31 Aralık 2020 tarihine kadar uygun şekilde donatılması zorunludur. Mülk sahibinin bu yükümlülüğü bizzat üstlenmediği durumlarda, yangın dedektörlerinin çalışabilir vaziyette olması kiracıların veya diğer kullanıcıların sorumluluğundadır.”

MADDE 50 - Engelsiz inşaatlar

Yönetmeliğin bu maddesinin, bina ölçeği ve kamusal ölçekte engelli erişimine ve erişilebilirlik ihtiyaçlarına olanak sağlar niteliktedir. Bu anlamda, maddede aşağıdaki ifadeler yer verilmektedir:

“(1) İki den fazla daire bulunan binalarda, bir kattaki dairelerin engelsiz şekilde kullanılabılır ve normal ana giriş üzerinden engelsiz şekilde erişilebilir olmalıdır. Bu yükümlülük, birkaç katta engelsiz dairelere yer vermek suretiyle de yerine getirilebilir. Bir daire, özellikle aşağıdaki koşulları yerine getiriyorsa engelsiz olarak kullanılabılır:

1. Daireye erişim basamaksız veya eşiksiz olarak mümkünse;

2. Daire kapısının temiz genişliği en az 0,90 metre, dairedeki diğer kapıların temiz genişliği en az 0,80 metre ise;

3. Oturma odaları ve yatak odaları ile mutfak ve banyolardaki hareket alanları en az 1.20 metre x 1.20 metre ise ve

4. En az bir banyoda zemin seviyesinde duş alanı bulunuyorsa.

İkiden fazla dairesi olan ve 39. maddenin 4. paragrafının 1. bendine göre asansörü olan binalarda, 31 Aralık 2019 tarihinde kadar 62. maddeye göre bir inşaat projesi bildirilmişse veya 63 ve 64. maddelere göre bir yapı denetim prosedürü için başvuruda bulunulmuşsa, dairelerin üçte birinin engelsiz erişime sahip olması zorunludur. 01 Ocak 2020 tarihinden itibaren 62. maddeye göre inşaat projesi bildirilmesi veya 63 veya 64. maddelere göre yapı denetim prosedürü için başvuruda bulunulması halinde, dairelerin yarısının engelsiz erişim özelliğinde olması zorunludur. 39. maddenin 4. paragrafı saklıdır.

(2) Kamuya açık olan yapıların genel ziyaretçi ve kullanıcı trafiğine açık olan bölümleri, engelsiz erişim özelliğinde olmalı. Bu kural, özellikle aşağıdakiler için geçerlidir:

1. Kültür ve Eğitim Kurumları,
2. Spor ve Eğlence Tesisleri,
3. Sağlık Tesisleri,
4. Ofis, İdare ve Adliye Binaları,
5. Satış, Restoran ve Konaklama Tesisleri,
6. Park yerleri, Garajlar ve Tuvalet tesisleri.

Amaçlanan kullanıma yönelik odalar ve tesisler için, gerekli kapsamda engelsiz erişim özelliğinde olmaları yeterlidir.

(3) 2. paragrafa göre yapısal tesisler, en az 0,90 metre temiz geçiş genişliğine sahip bir ana giriş üzerinden basamaksız olarak erişilebilir olmalıdır. Kapı önlerinde yeterli bir hareket alanı bulunmalıdır. Rampalar en fazla yüzde 6 eğimli olabilir; rampaların genişliği en az 1,20 metre olmalı ve her iki tarafta sağlam ve güvenli tırabzan olmalıdır. Her rampanın başında ve sonunda bir platform bulunması ve her 6 metrede bir ara platform bulunması zorunludur. Platformlar en az 1,50 metre uzunluğunda olmalıdır. Merdivenlerin her iki tarafında da merdiven sahanlıkları, pencere açıklıkları ve son basamaklar boyunca uzanan tırabzanlar olmalıdır. Merdivenlerde rıht olması

zorunludur. Koridorlar en az 1,50 metre genişliğinde olmalıdır. Tuvalet bölümlerinin yapımında gerekli sayıda engelsiz özellikte tuvaletlere yer verilmelidir; bunların işaretlenmesi zorunludur. 39. maddenin 4. paragrafı, beşten az normal katı olan binalar için de geçerlidir; eğer katların tekerlekli sandalyelerle basamaksız olarak erişilebilir olması gerekiyorsa.

(4) Yasal olarak mevcut fiziki yapıların 2 nci paragrafa göre kullanımında değişiklik olacaksa, 2. paragrafta belirtilen gereklilikler buna göre uygulanır.

(5) 67. maddenin 1. paragrafına göre 1 ila 4. paragraflara göre sapmalara izin verilebilir, eğer:

1. Zorlu arazi koşulları nedeniyle,
2. Aslında gereksiz olan bir asansörün kurulumu nedeniyle veya
3. Elverişsiz mevcut binalar nedeniyle gereksinimlerin yerine getirilmesi makul kabul edilemeyecek bir külfet doğruyorsa.”

MADDE 58 - Yapı denetim kurumlarının görev ve yetkileri

Bu madde, yapı denetim kurumlarının görev ve yetkilerindeki sınırlamaları içermektedir. Maddede, kamu güvenliğini tehdit eden durumların olması halinde, denetçilerin şahsi bölümlere girebilme yetkisinin olduğu görölmektedir. Buna göre;

“(1) Yapı denetim kurumları, başka kurumlar yetkili olmadığı sürece, tesislerin yapımında, tadilatında, kullanım değişikliğinde ve yıkımında ve bunların kullanımında ve bakımında kamu hukuku düzenlemelerine uyulmasını denetlemekle yükümlüdür. Ek olarak ve gerektiği durumlarda, bu bağlamda da danışmanlık hizmeti de vermekle yükümlüler. Danışmanlık hizmetinin yazılı, sözlü veya metin biçiminde verilmesine bakılmaksızın, danışmanlık hizmeti ücrete tabidir. 86. maddenin 3. paragrafının 1. bendinin 4. alt bendine göre yönetmelikte, cüzi kapsamda idari külfet doğuran danışmanlık hizmetlerinin ücretsiz olması belirlenebilir. Yapı denetim kurumları, bu görevleri yerine getirirken gerekli önlemleri alabilirler. Yapı denetim kurumu, teknik açıdan belirli bir zorluk derecesindeki inşaatların yapımında, masraflar müşteriye ait olmak üzere, görevlerinin yerine getirilmesi ve yapı denetiminin sağlanması için özel uzman bilirkişiler ve bilirkişilik kuruluşları görevlendirebilir.

(2) Yapı denetim ruhsatları ve diğer önlemler, yasal halefler lehine ve aleyhine de aynen geçerlidir.

(3) Bu kanunun yürütülmesinde görevlendirilen kişiler, görevlerinin ifası için gerekli olduğu ölçüde, taşınmazlara ve tesislere ve kamu güvenliği ve düzenine yönelik doğrudan tehditleri önlemek için dairelere de girmeye yetkilidir. Evin dokunulmazlığına ilişkin temel hak (Federal Anayasa Md. 13, Berlin Anayasası Md. 28/2) bu ölçüde sınırlandırılmıştır.”

MADDE 73 - İnşaat ruhsatı geçerlilik süresi

Yönetmeliğin bu maddesinde inşaat rusatı geçerlilik süresine dair sınırlamalar yer almaktadır. Buna göre;

“(1) Aşağıdaki durumlarda inşaat ruhsatı ve kısmi inşaat ruhsatı sona erer:

1. Eğer ruhsatın veriliş tarihi itibarıyla iki yıl içinde inşaata başlamamışsa veya
 2. Eğer ruhsatın veriliş tarihinden altı yıl sonrasına kadar proje tamamlanmamışsa.
1. cümle, inşaat ruhsatında yer alan diğer kamu hukuku gerekliliklerine ilişkin kararlar için de aynen geçerlidir.
- (2)1. paragrafın 1. cümlesine göre süre, talep üzerine her defasında bir yıla kadar olmak üzere üç defa uzatılabilir. Başvurunun son başvuru tarihinden önce yapı denetim kurumuna ulaşmış olması şartıyla süre, geriye dönük olarak da uzatılabilir.”

3.4. Londra Örneği

Tez kapsamında incelenen bir diğer şehir ve yönetmeliği ‘Londra’dır. Londra, zengin tarihi, kültürel çeşitliliği ve uluslararası öneme sahip konumuyla öne çıkan bir metropol olarak dikkat çekmektedir. ‘Londra İmar Yönetmeliği’, kentin benzersiz kimliğini koruma, sürdürülebilir büyümeyi teşvik etme ve modern gereksinimlere uygun bir kent oluşturma amacını taşımaktadır.

3.4.1. Londra Hakkında Genel Bilgi

Londra, Birleşik Krallık'ın başkenti ve en büyük metropol alanıdır. Thames Nehri kıyısında yer alan bu kültür ve finans merkezi, tarihi zenginlikleri, modern yapıları ve kozmopolit atmosferiyle bilinir (Şekil 3.10). Şehrin ‘Tower of London, Buckingham Sarayı, Westminster Abbey’ gibi simgesel yapıları, şehrin tarihini ve monarşiyle

ilişkinsini yansıtır. ‘Britanya Müzesi’ ve ‘Victoria ve Albert Müzesi’ gibi dünyaca ünlü müzeler, sanat ve tarih meraklıları için zengin içerik sunar [Url 7, 2023].



Şekil 3.10: Londra Şehri [Url 7, 2023].

Şehir, gökdelenleri, alışveriş caddeleri, tiyatroları, restoranları ve parkları ile modern bir şehir yaşamına sahiptir. West End bölgesi, dünya standartlarında tiyatro ve eğlence sunmaktadır. Hyde Park, Regents Park gibi geniş yeşil alanlar nefes alma alanlarıdır. Ayrıca; Canary Wharf ve The City gibi bölgeler, Londra'yı küresel ekonomide önemli bir oyuncu haline getirir. Thames Nehri üzerindeki Millenium Dome ve Shard gibi modern yapılar, şehrin silüetini şekillendiren mimari eserlerdir (Şekil 3.11).



Şekil 3.11: Londra Şehri [Url 7, 2023].

2023 yılı itibarıyla Londra nüfusu yaklaşık 9,5 milyondur. Londra'nın yüz ölçümü 1.572 kilometrekaredir. Bu anlamda Londra'da, kilometrekare başına ortalama 6055 kişi düşmektedir. Karmaşık ve oldukça yoğun bir yapılaşması olan şehirde yoğunluk,

kentin farklı bölgelerine göre değişkenlik gösterir. Kentin genelinde ortalama kilometrekare başına 5600 yapı yer almaktadır.

Londra, kültürel çeşitliliğiyle de dikkat çeker. Farklı etnik gruplardan gelen insanların bir arada yaşadığı bu metropol, dünya mutfaklarından sanat ve moda dünyasına kadar geniş bir yelpazede çeşitlilik sunar. Toplu taşıma ağı, kültürel etkinlikleri, finansal önemi ve tarihi zenginlikleriyle Londra, dünya çapında önemli bir metropol ve turistik yerdir. Dolayısıyla, oldukça dinamik verilere sahip olan şehrin imar yönetmeliğinin bu dinamikliğe cevap verebilir nitelikte olabilmesi önem arz etmektedir.

3.4.2. Londra İmar Yönetmeliği

Londra İmar Yönetmeliği'nin 2010 yılında yürürlüğe girdiği ve zaman zaman kısmi güncellemeler geçirdiği bilinmektedir. Halen kullanılan bu yönetmelik yapısı itibarıyla; 10 ana başlık ve 54 maddeden oluşmaktadır (Şekil 3.12) [Londra İmar Yönetmeliği, 2010].



Şekil 3.12: Londra İmar Yönetmeliği Başlıkları.

Yapılan bu çalışmada; 2214 sayılı 01.10.2010 tarihli Londra İmar Yönetmeliği kullanılmış ve **Tablo 3.4**'de bilgilerine yer verilen 23 maddesine odaklanılmıştır. Yönetmeliğin; enerji verimliliği, testler, izinler, yapılaşma hükümleri ve yönetmeliğin uygulanması gibi konulara odaklandığı görülmüştür. Bu anlamda tez kapsamında tüm

yönetmelik maddelerine yer verilmemiş, bahsedilen konuları içeren maddeler incelenmiştir. Seçilen maddeler ve bazı önemli kısımları aşağıda ayrı başlıklar halinde aktarılmıştır. Maddelerin okunurluğunu artırmak üzere, seçilen maddelere metin içerisinde sadeleştirilerek ve yukarıda bahsedilen kaynağa dayanarak yer verilmiştir [Londra İmar Yönetmeliği, 2010].

Tablo 3.4: Londra İmar Yönetmeliği Maddeleri ve Tanımları.

YÖNETMELİK MADDESİ	MADDE TANIMI
Madde 5	Önemli kullanım değişikliğinin anlamı
Madde 6	Önemli kullanım değişikliğine ilişkin gereklilikler
Madde 10	Büyükşehir Polis Teşkilatı'nın usule ilişkin gerekliliklerden muaf tutulması
Madde 12	İnşaat bildirimini verilmesi veya planların tevdi edilmesi
Madde 13	Bir inşaat bildirimini verildiği detaylar ve planlar
Madde 14	Tam planlar
Madde 21	Enerji verimliliği gerekliliklerinin uygulanması
Madde 22	Enerji statüsü değişikliğine ilişkin gereklilikler
Madde 23	Termal unsurlara ilişkin gereklilikler
Madde 24	Enerji performansı hesaplama ve ifade etme metodolojisi
Madde 25	Yeni binalara ilişkin asgari enerji performansı gereklilikleri
Madde 26	Yeni binalara ilişkin CO ₂ emisyon oranları
Madde 27	CO ₂ emisyon oranları hesaplamaları
Madde 28	Enerji performansında önemli iyileştirmeler
Madde 29	Enerji kimlik belgeleri
Madde 30	Enerji değerlendirme uzmanları
Madde 36	Yeni konutlarda su verimliliği
Madde 37	Sağlıklı su tüketimi hesaplaması
Madde 38	Yangın güvenliği bilgileri
Madde 41	Ses yalıtım testi
Madde 43	Basınç testi
Madde 45	İnşaat işlerinin test edilmesi
Madde 46	Numune alınması

‘Londra İmar Yönetmeliği’nin ‘İnşaat İşlerinin Kontrolü’ başlıklı bölümünden 5, 6 ve 20. maddeleri tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 5 - Önemli kullanım değişikliğinin anlamı

Yönetmelik maddesinde önemli kullanım değişikliğinin anlamına dair aşağıdaki ifadelere yer verilmektedir. Maddenin, bina kullanımlarındaki değişikliklerin gerektirdiği değişen gereksinimlerine dikkat çekmek üzere önemli olduğu söylenebilir.

“Yasaya ekli Tablo 1’in 8(1)(e) paragrafı ve bu Yönetmeliğin amaçları doğrultusunda, bir binanın kullanım amaçlarında veya içine bulunduğu koşullarda bir değişiklik olması ve bu değişiklikten sonra aşağıda sayılanların olması durumunda önemli bir kullanım değişikliği söz konusudur.

- (a) binanın daha önce konut olarak kullanılmadığı halde konut olarak kullanılması;
- (b) binada daha önce daire olmadığı halde artık dairesinin olması;
- (c) binanın daha önce otel veya pansiyon olarak kullanılmadığı halde otel veya pansiyon olarak kullanılması;
- (d) binanın daha önce kurum olarak kullanılmadığı halde kurum olarak kullanılması;
- (e) binanın daha önce kamu binası olarak kullanılmadığı halde kamu binası olarak kullanılması;
- (g) en az bir konut içeren binanın daha önce olduğundan daha fazla veya daha az sayıda konut içermesi;
- (h) binada daha önce ikamet amaçlı oda olmadığı halde artık ikamet amaçlı odasının olması;
- (i) ikamet amaçlı en az bir oda içeren binanın daha önce olduğundan daha fazla veya daha az sayıda oda içermesi veya
- (j) binanın daha önce dükkan olarak kullanılmadığı halde dükkan olarak kullanılması.”

MADDE 6 - Önemli kullanım değişikliğine ilişkin gereklilikler

Bu madde kapsamında bir önceki maddede belirtilen değişikliklerin getirdiği gereksinimler açıklanmaktadır. Buna göre;

“(1) Bir binanın tamamının kullanımında önemli bir değişiklik olması halinde, varsa, binanın Çizelge 1'in aşağıdaki paragraflarının uygulanabilir gerekliliklerine uygun olmasını sağlamak için gerekli olan söz konusu işler yapılacaktır.

(a) her durumda,

B1 (uyarı ve kaçış araçları), B2 (iç yangın yayılımı-kaplamalar), B3 (dış yangın yayılımı-yapı), B4 (2) (harici yangın yayılımı-çatılar), B5 (itfaiyeye erişim ve imkanlar), C2 (c) (çatlak ve yüzey yoğuşması), F1 (havalandırma), G1 (soğuk su temini), G3 (1) ila (3) (sıcak su temini ve sistemleri), G4 (sıhhi tesisatlar ve yıkama tesisleri), G5 (banyolar), G6 (mutfaklar ve yiyecek hazırlama alanları), G2 (banyolar), H1 (pis su drenajı), H6 (katı atık depolaması), J1 ila J4 (yakma cihazları), L1 (yakıt ve güç tasarrufu), P1 (elektrik güvenliği).”

MADDE 10 - Büyükşehir Polis Teşkilatı'nın usule ilişkin gerekliliklerden muaf tutulması

Bu maddede, Büyükşehir Polis Teşkilatı'nın usule ilişkin gerekliliklerden muaf tutulmasına ilişkin açıklamalara yer verilmektedir. Buna göre;

“(1) Büyükşehir Polis Teşkilatı, Yasa'nın 5. bölümünün (kamu kurumlarının usul gerekliliklerinden ve inşaat yönetmeliklerinin uygulanmasından muaf tutulması) amaçları doğrultusunda burada belirtilmiştir.

(2) Büyükşehir Polis Teşkilatı, bu Yönetmelikteki gereklilikler asli gereklilikler olmadığı sürece, 29 sayılı Yönetmelik hariç olmak üzere, bu Yönetmeliğe uymaktan muaftır.”

‘Londra İmar Yönetmeliği’nin ‘Bildirimler, Planlar ve Sertifikalar’ başlıklı bölümünden 12, 13 ve 14. maddeleri tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 12 - İnşaat bildiriminin verilmesi veya planların tevdi edilmesi

Bu maddede, binada yapılacak değişiklikler varsa bu esnada inşaat bildiriminin verilmesi veya planların tevdi edilmesine dair sınırlar yer almaktadır. Bu anlamda;

“(1) Bu yönetmelik, aşağıdakileri yapmak isteyen kişiler için geçerlidir.

(a) inşaat işleri yapmak;

(b) enerji verimliliği gerekliliklerinin uygulandığı bir binadaki termal bir elemanı değiştirmek veya yenilemek;

(c) bir binanın enerji statüsünde değişiklik yapmak veya

(d) önemli bir kullanım değişikliği yapmak.

(2) Bu yönetmeliğin aşağıdaki hükümlerine tabi olarak, haklarında bu yönetmeliğin geçerli olduğu kişiler,

(a) 13 sayılı yönetmelik uyarınca yerel idareye bir inşaat bildirimini verecek veya

(b) 14 sayılı yönetmelik uyarınca yerel idareye tam planları tevdi edecektir.

(4) Özel bir sokağa cephesi olan bir binanın inşasını içeren inşaat işleri yapmak isteyen bir kişi tam planları tevdi edecektir.”

MADDE 13 - Bir inşaat bildiriminin verildiği detaylar ve planlar

Bir inşaat bildiriminin verildiği detaylar ve planlara dair sınırları içeren bu maddede, bir önceki madde ile ilişkilidir. İçerikte, binalarda yapılacak değişikliklerin ayrıntılarının önceden belirlenmesi ve planlanması gerekliliklerinden söz edilmektedir. Buna göre;

“(1) İnşaat bildiriminde, işi yapmak isteyen kişinin adı ve adresi belirtilecek ve bu kişi tarafından veya bu kişi adına imzalanacak ve aşağıdakileri içerecek veya beraberinde bunlar olacaktır.

(a) 12 (2) (a) sayılı yönetmeliğin amacı doğrultusunda verildiğine dair bir beyan;

(b) önerilen inşaat işinin, bir termal unsurun yenilenmesinin veya değiştirilmesinin, binanın enerji statüsündeki değişikliğin veya kullanımdaki önemli değişikliğin bir açıklaması ve

(c) teklifin ilgili olduğu inşaatın konumu ve bu inşaatın kullanımına veya kullanım amacına ilişkin ayrıntılar.

(2) Bir binanın inşa edilmesi veya genişletilmesi durumunda, inşaat bildiriminin beraberinde aşağıdakiler olacaktır.

(a) 1:1250'den az olmayan bir ölçekte aşağıdakileri gösteren bir plan:

(i) binanın veya genişletilen binanın büyüklüğü ve konumu ve bitişik sınırlarla ilişkisi;

(ii) binanın veya genişletilen binanın çevre sınırları ve bu çevre içindeki diğer tüm binaların veya önerilen binaların büyüklüğü, konumu ve kullanımı;

(iii) binanın veya genişletilen binanın sınırlarında veya sınırları içinde bulunan herhangi bir sokağın genişliği ve konumu;

(b) teklifin ilgili olduğu binadaki kat sayısını (her bodrum katı bir kat olarak sayılır) belirten bir beyan ve

(c) aşağıda sayılanlara ilişkin ayrıntılar:

(i) bina veya ek binanın drenajı için sağlanacak tedarik ve

(ii) yürürlükteki herhangi bir yerel yasaya uymak için atılacak adımlar.

(3) Bir inşaat bildiriminin yapılmış olması halinde, inşaat işi, bir ısı elemanının yenilenmesi veya değiştirilmesi, binanın enerji statüsünün değiştirilmesi veya önemli bir kullanım değişikliği yapılması işlerini yürüten bir kişi, yerel idareye, belirledikleri süre içerisinde, inşaat yönetmelikleriyle ilgili görevlerinin yerine getirilmesi için gerekli olan ve kendileri tarafından yazılı olarak belirtilen planları verecektir.

(4) Bir inşaat bildiriminde beraberindeki yada (3). Paragraf uyarınca verilen planlar, Yasanın 16. bölümünün amaçları doğrultusunda inşaat yönetmeliklerine uygun olarak tevdi edilmiş olarak değerlendirilmeyecektir.

(5) İnşaat bildirimi, bu sürenin sona ermesinden önce aşağıdaki haller dışında, bildirimin yerel idareye verildiği tarihten itibaren üç yılın sona ermesiyle geçerliliğini yitirecektir.

(a) bildirimin ilgili olduğu inşaat işinin başlatılmış olması veya

(b) binanın enerji statüsünde değişiklik yapılması veya bildirimde açıklanan önemli kullanım değişikliği yapılması.”

MADDE 14 - Tam planlar

Yönetmeliğin bu maddesinde ‘Tam plan’ olarak adlandırılan projelerdeki sınırlardan bahsedilmektedir. Buna göre;

“(1) Tam planların beraberinde, 12 (2) (b) sayılı yönetmeliğin amacı doğrultusunda tevdi edildiklerine dair bir beyan olacaktır.

(2) (a) Tam planlar iki nüsha olarak tevdi edilecek ve yerel idare bunların bir nüshasını alıkoyabilecektir ve

(b) Çizelge 1'in B Kısımının (yangın güvenliği) önerilen inşaat işiyle ilgili bir gereklilik getirmesi halinde, bu gerekliliğe uygunluğu gösteren planların iki nüshası daha tevdi edilecek ve her ikisi de yerel idare tarafından muhafaza edilebilecektir.

(3) Tam planlar aşağıdakilerden oluşacaktır:

(a) önerilen inşaat işinin, bir ısı elemanının yenilenmesinin veya değiştirilmesinin, binanın enerji statüsündeki değişikliğin veya önemli kullanım değişikliğinin bir açıklaması ve 13 sayılı yönetmeliğin (1) ve (2) numaralı paragraflarının gerektirdiği planlar, ayrıntılar ve beyanlar,

(b) Çizelge 1'in H4 paragrafının bir gereklilik getirdiği durumlarda, söz konusu paragrafın gerekliliklerine uymak için bir drenaj, kanalizasyon veya atık ana hattı üzerine inşa edilirken alınacak önlemlere ilişkin ayrıntılar ve

(c) işin bu Yönetmeliğe uygun olduğunu göstermek için gerekli olan diğer planlar.

(4) Tam planların beraberinde, binanın 2005 tarihli 'Düzenleyici Reform (Yangın Güvenliği) Emri'nin uygulandığı bir bina olup olmadığı veya inşaat işinin tamamlanmasından sonra uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin bir beyan olacaktır.

(5) Tam planların beraberinde, inşaat işini yapan kişinin, işin tamamlanması üzerine yerel idarenin 17 sayılı yönetmelik uyarınca bir tamamlama belgesi vermesi yönündeki talebi bulunabilir.

(6) Paragraf (2) (b), önerilen inşaat işinin bir konutun yada apartman dairesinin inşası, genişletilmesi yada önemli ölçüde değiştirilmesi ile ilgili olduğu durumlarda ek plan nüshalarının tevdi edilmesini gerektirmeyecektir.”

'Londra İmar Yönetmeliği'nin 'Enerji Verimliliği Gereklilikleri' başlıklı bölümünden 21-30 aralığındaki her bir maddesi tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 21 - Enerji verimliliği gerekliliklerinin uygulanması

Enerji verimliliği gerekliliklerinin uygulanması konularını içeren bu yönetmelik maddesinde binalara dair tanımlara yer verilmiştir. Ayrıca, sürdürülebilir yaklaşımlar açısından Avrupa'da ve dünyada önemli bir direktif olan, 'Avrupa Parlamentosu ve Konsey Direktifi'ndeki kıstaslara uyumdan bahsedilmektedir. Maddeden bazı bölümler aşağıdaki gibidir.

“(1) Enerji verimliliği gereklilikleri aşağıdakiler için geçerlidir.

- (a) bu paragraf kapsamına giren türde herhangi bir binanın inşa edilmesi;
- (b) (4) numaralı paragrafın geçerli olduğu bir ek bina dışında, bu tür herhangi bir binanın ek binası ve
- (c) bu tür herhangi bir bina veya ek binaya yönelik veya bunlarla bağlantılı herhangi bir işin yapılması.

(2) Bir bina aşağıdaki durumlarda (1) numaralı paragrafın kapsamına girer.

- (a) duvarları olan çatılı bir yapı ise;
- (b) iç mekan iklimini şartlandırmak için enerji kullanıyorsa ve
- (c) (3) numaralı paragrafta listelenen kategorilerden birine veya daha fazlasına girmiyorsa.

(3) (2) (c) numaralı paragrafta belirtilen kategoriler şunlardır:

- (a) (i) 1990 tarihli Planlama (Listelenmiş Binalar ve Koruma Alanları) Yasası (a) bölüm 1 uyarınca listelenen;
- (ii) bu Yasanın 69. bölümü uyarınca belirlenmiş bir koruma alanında bulunan veya
- (iii) 1979 tarihli Eski Anıtlar ve Arkeolojik Alanlar Yasası (b) Bölüm 1 uyarınca korunan anıtlar çizelgesinde yer alan,

enerji verimliliği gerekliliklerine uyulmasının karakterlerini veya görünümelerini kabul edilemez şekilde değiştireceği binalar;

- (b) öncelikle veya sadece ibadet yeri olarak kullanılan binalar;
- (c) planlanan kullanım süresi iki yıl veya daha az olan geçici binalar, sanayi siteleri, atölyeler ve düşük enerji talebi olan konut dışı tarımsal binalar;
- (d) toplam kullanılabilir kat alanı 50 metrekareden az olan konutlar dışındaki bağımsız binalar.

(4) Bu paragraf,

- (a) kış bahçesini veya sundurmayı binadan ayıran herhangi bir duvar, kapı veya pencerenin kaldırıldığı ve yerine bir duvar, kapı veya pencerenin konulmadığı veya
- (b) binanın ısıtma sisteminin içine doğru genişletildiği bir kış bahçesi veya sundurma hariç olmak üzere, Çizelge 2'deki 7. Sınıfa giren bir binanın herhangi bir ek binası için geçerlidir.

(5) Bu yönetmelikte, aşağıdaki terimler, binaların enerji performansına ilişkin 16 Aralık 2002 tarihli ve 2002/91/EC sayılı Avrupa Parlamentosu ve Konsey Direktifi'ndeki (a) ile aynı anlama gelmektedir.”

MADDE 22 - Enerji statüsü değişikliğine ilişkin gereklilikler

Bu madde kapsamında bir binanın enerji statüsünde bir değişiklik olduğunda, “binanın Çizelge 1 Kısım L'nin geçerli gerekliliklerine uymasını sağlamak için, varsa, gerekli çalışmalar yapılacaktır.” denilmektedir.

MADDE 23 - Termal unsurlara ilişkin gereklilikler

Binalarda termal unsurlara ilişkin gereklilikleri içeren bu maddeye göre bütüncül çözümlerin hedeflendiği söylenebilir. Bu anlamda;

“(1) Bir kişinin bir termal unsuru yenilemek istemesi halinde, tüm termal unsurun Çizelge 1'in L1 (a) (i) paragrafının gerekliliklerine uygun olmasını sağlamak için gerekli olan çalışmalar yapılacaktır.

(2) Bir termal unsurun değiştirildiği durumlarda, yeni termal unsur Çizelge 1'in L1 (a) (i) paragrafındaki gerekliliklere uygun olacaktır.”

MADDE 24 - Enerji performansı hesaplama ve ifade etme metodolojisi

Enerji performansı hesaplama ve ifade etme metodolojisine odaklanan bu maddeye bakıldığında, yönetmeliğe göre binaların bir hesaplama yöntemine sahip olması beklenmektedir. İlgili madde aşağıda örneklenmektedir:

“(1) Devlet Bakanı aşağıdakileri onaylayacaktır.

(a) varlık derecelerinin ve binaların işletme derecelerinin hesaplanmasına yönelik yöntemlerde dahil olmak üzere, binaların enerji performansının hesaplanmasına yönelik bir metodoloji ve

(b) metodolojiye uygun olarak hesaplanan binaların enerji performansının ifade edilme şekilleri.

(2) Bu yönetmelikte “varlık derecesi”, binanın standartlaştırılmış bir kullanımıyla ilişkili farklı ihtiyaçları karşılamak için tahmin edilen enerji miktarının sayısal bir göstergesi anlamına gelir ve “işletme derecesi”, bir binanın belirli bir süre boyunca kullanımı sırasında tüketilen enerji miktarının sayısal bir göstergesi anlamına gelir.”

MADDE 25 - Yeni binalara ilişkin asgari enerji performansı gereklilikleri

Yeni binalara ilişkin asgari enerji performansı gerekliliklerini konu alan bu maddeye göre; “Devlet Bakanı, yeni binalar için, 24 sayılı yönetmelik uyarınca onaylanan metodolojiye dayanan hedef CO₂ emisyon oranları şeklindeki minimum enerji performansı gerekliliklerini onaylayacaktır.”

MADDE 26 - Yeni binalara ilişkin CO₂ emisyon oranları

Yeni binalara ilişkin CO₂ emisyon oranlarını konu alan bu maddeye göre; “Bir bina inşa edildiğinde, 25 sayılı yönetmelik uyarınca onaylanmış olan binaya ilişkin hedef CO₂ emisyon oranını aşmamalıdır.”

MADDE 27 - CO₂ emisyon oranı hesaplamaları

Yönetmeliğin bu maddesinde, CO₂ emisyon oranı hesaplamalarına dair sınırlara yer verilmektedir. Buna göre;

“(1) Bu yönetmelik, bir binanın inşa edildiği ve 26 sayılı yönetmeliğin geçerli olduğu durumlarda uygulanır.

(2) İşin başlamasından en geç bir gün önce, işi yapan kişi yerel idareye aşağıdakileri belirten bir bildirim verecektir.

(a) binaya ilişkin hedef CO₂ emisyon oranı,

(b) tasarlandığı şekliyle bina için hesaplanan CO₂ emisyon oranı ve

(c) binanın kendilerine göre inşa edileceği şartnamelerin bir listesi.

(3) İşin tamamlanmasından sonra en geç beş gün içinde, işi yapan kişi yerel idareye aşağıdakileri verecektir.

(a) aşağıdakilerin belirtildiği bir bildirim:

(i) binaya ilişkin hedef CO₂ emisyon oranı,

(ii) inşa edildiği şekliyle bina için hesaplanan CO₂ emisyon oranı ve

(iii) binanın (2) (c) paragrafında belirtilen şartnameler listesine uygun olarak inşa edilip edilmediği ve edilmemişse bu şartnamelerde yapılan değişikliklerin bir listesi veya

(b) (a) bendinde belirtilen bilgilerle birlikte (4) numaralı paragrafta belirtilen türde bir belge.

(4) Bir yerel idare, 26 sayılı yönetmeliğin gerekliliklerinin yerine getirildiğine dair kanıt olarak, söz konusu bina kategorisi için bu tür belgeler düzenlemek üzere akredite edilmiş bir enerji değerlendirme uzmanı tarafından bu yönde verilen bir belgeyi kabul etmeye yetkilidir.

(5) Bu yönetmelikte “şartnameler” CO₂ emisyon oranının hesaplanmasında kullanılan şartnameleri ifade etmektedir.”

MADDE 28 - Enerji performansında önemli iyileştirmeler

Yönetmeliğin bu maddesinde, enerji performansında önemli iyileştirmelere dair sınırlar konu edilmiştir. Buna göre;

“(1) Paragraf (2), önerilen inşaat işinin aşağıdakilerden oluştuğu veya aşağıdakileri içerdiği durumlarda, toplam kullanılabilir kat alanı 1.000 metrekarenin üzerinde olan mevcut bir bina için geçerlidir.

(a) bir ek bina;

(b) herhangi bir sabit bina hizmetinin ilk olarak sağlanması veya

(c) herhangi bir sabit bina hizmetinin kurulu kapasitesinde bir artış.

(2) (3) numaralı paragrafa tabi olarak, bu paragrafın geçerli olduğu durumlarda, varsa, binanın Çizelge 1 Kısım L'nin gerekliliklerine uygun olmasını sağlamak için gerekli olan çalışmalar yapılacaktır.

(3) (2) numaralı paragrafta yer alan hiçbir husus, teknik, işlevsel ve ekonomik olarak uygulanabilir olmayan işlerin yapılmasını gerektirmez.”

MADDE 29 - Enerji kimlik belgeleri

Bu madde kapsamında, enerji kimlik belgeleri, belgelere dair ayrıntılı tanımlara ve sınırlara yer verilmektedir. İlgili bölümler aşağıda örneklenmektedir:

“(1) Bu yönetmelik aşağıdaki hallerde uygulanır.

(a) bir bina inşa edilirse veya

(b) bir bina daha önce sahip olduğundan daha fazla veya daha az sayıda ayrı kullanım için tasarlanmış veya değiştirilmiş bölümlere sahip olacak şekilde tadil edilirse, tadilat ısıtma, sıcak su, iklimlendirme veya mekanik havalandırma için sabit hizmetlerden herhangi birinin sağlanmasını veya genişletilmesini içerirse.

(2) İşi yapan kişi,

(a) bina sahibine binaya ilişkin bir enerji kimlik belgesi verecek ve

(b) 30 (4) sayılı yönetmelik uyarınca enerji kimlik belgesinin kaydedildiği referans numarası da dahil olmak üzere, yerel idareye bu yönde bir bildirimde bulunacaktır.

(3) Enerji kimlik belgesi ve bildirim, iş tamamlandıktan sonra en geç beş gün içinde verilecektir.

(4) Bir enerji kimlik belgesi,

(a) binanın varlık derecesini 24 sayılı yönetmelik kapsamında Devlet Bakanı tarafından onaylanan bir şekilde ifade etmeli;

(b) mevcut bir yasal standart veya karşılaştırma ölçütü gibi bir referans değeri içermeli;

(c) söz konusu bina kategorisi için enerji kimlik belgeleri düzenlemek üzere akredite edilmiş bir enerji değerlendirme uzmanı tarafından düzenlenmeli ve

(d) aşağıdaki bilgileri içermelidir.

(i) 30 (4) sayılı yönetmelik uyarınca belgenin kaydedildiği referans numarası;

(ii) binanın adresi veya taşınabilir bir bina olması durumunda sahibinin adresi;

(iii) binanın toplam kullanılabilir kat alanının tahmini değeri;

(iv) belgeyi düzenleyen enerji değerlendirme uzmanının adı;

(v) enerji değerlendirme uzmanının işverenin adı ve adresi veya serbest meslek sahibi ise, değerlendirme uzmanının ticaret yaptığı isim ve değerlendirme uzmanının adresi;

(vi) düzenlendiği tarih ve

(vii) enerji değerlendirme uzmanının üyesi olduğu onaylı akreditasyon programının adı.

(5) Enerji kimlik belgesinin beraberinde, enerji kimlik belgesini düzenleyen enerji değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan ve binanın enerji performansının iyileştirilmesine yönelik tavsiyeleri içeren bir tavsiye raporu bulunmalıdır.

(6) Bloklarda ayrı kullanım için tasarlanmış veya değişiklik yapılmış daire veya birimlere ilişkin belgelendirme;

(a) bir konutun söz konusu olduğu durumlar hariç, ortak bir ısıtma sistemine sahip bloklar için tüm binanın ortak bir belgelendirmesine veya

(b) aynı bloktaki başka bir temsili daire veya birimin değerlendirmesine bağılı olabilir.

(7) Burada;

(a) ortak bir ısıtma sistemine sahip bir blok, ayrı kullanım için tasarlanmış veya değiştirilmiş bölümlere bölünmüş olacak ve

(b) bölümlerin hepsi olmasa da biri veya birkaçı konut olacak,

konut olmayan bölümlere ilişkin belgelendirme, konut olmayan tüm bölümlerin ortak bir belgelendirmesine bağılı olabilecektir.”

MADDE 30 - Enerji değerlendirme uzmanları

Bu maddede, enerji değerlendirme uzmanı olabilmeye dair koşullar ve sınırları açıklanmaktadır. Buna göre;

“(1) Bir enerji değerlendirme uzmanı, Devlet Bakanı tarafından onaylanmış bir akreditasyon programı üyesi olmalıdır.

(2) Herhangi bir akreditasyon programının onay şartları, üyelerin belge düzenleyebileceği bina kategorileri ile ilgili olarak sınırlandırılabilir.

(3) Bir akreditasyon programını onaylamadan önce, Devlet Bakanı programın aşağıda sayılanlara ilişkin uygun hükümler içerdiğinden emin olmalıdır.

(a) program üyelerinin bağımsız bir şekilde tutarlı ve doğru enerji değerlendirmeleri yapmalarının sağlanması;

(b) program üyelerinin enerji değerlendirmesi yapma konusunda (eğitim, öğretim ve deneyimleriyle) nitelikli ve uygun kişiler olmasının sağlanması;

(c) program üyelerinin her bir belge türü için standart bir form kullanarak enerji kimlik belgesi ve tavsiye raporu hazırlamalarının zorunlu kılınması;

(d) üyelerinden beklenen davranışlara ilişkin bir tüzüğün hazırlanıp yayınlanmasının sağlanması;

(e) mal sahipleri ve olası veya gerçek alıcılar veya kiracılarla ilgili tazminat düzenlemelerinin yapılması;

(f) program üyelerine yönelik şikayetlerin çözümünün kolaylaştırılması;

(g) program üyeleri tarafından düzenlenen enerji kimlik belgelerinin ve tavsiye raporlarının (4). paragrafta belirtilen ilgili sicile kaydedilmesinin zorunlu kılınması ve
(h) program üyelerinin kaydının tutulması.

(4) Enerji kimlik belgesi ve tavsiye raporu düzenleyen bir enerji değerlendirme uzmanı, bunları talep eden kişiye vermeden önce, 2007 tarihli Binalarda Enerji Performansı (Sertifikalar ve Denetimler) (İngiltere ve Galler) Yönetmeliği'nin (a) 31. düzenlemesi uyarınca Devlet Bakanı tarafından tutulan ilgili sicile kaydedilmelerini sağlamalıdır.”

‘Londra İmar Yönetmeliği’nin ‘Su Verimliliği’ başlıklı bölümünden 36 ve 37. maddeleri tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 36 - Yeni konutlarda su verimliliği

Yeni konutlarda su verimliliğini konu alan bu maddeye göre;

“(1) Bu yönetmeliğin uygulandığı bir konutta yaşayan kişilerin potansiyel sağlıklı su tüketimi, Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı (a) tarafından Eylül 2009’da yayınlanan ‘Yeni Konutlara İlişkin Su Verimliliği Hesaplayıcısı’ belgesinde belirtilen metodolojiye uygun olarak hesaplandığında kişi başına günlük 125 litreyi geçmemelidir.

(2) Bu yönetmelik aşağıdaki konutlar için geçerlidir:

(a) inşa edilmiş veya

(b) 5 (a) veya (b) sayılı yönetmelik anlamında bir binanın kullanımının önemli ölçüde değiştirilmesiyle oluşturulmuş.”

MADDE 37 - Sağlıklı su tüketimi hesaplaması

Bu maddede yer alan sağlıklı su tüketimi hesaplaması ile ilgili olarak;

“(1) 36 sayılı yönetmeliğin geçerli olduğu hallerde, işi yapan kişi, tamamlanan konutla ilgili olarak bu yönetmelikte belirtilen metodolojiye uygun olarak hesaplanan kişi başına günlük sağlıklı su tüketim potansiyelini belirten bir bildirim yerel idareye vermelidir.

(2) Bildirim, iş tamamlandıktan sonra en geç beş gün içinde yerel idareye verilmelidir.”

‘Londra İmar Yönetmeliği’nin ‘İşi Yapan Kişi Tarafından Sağlanacak Bilgiler’ başlıklı bölümünden 38. madde tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 38 - Yangın güvenliği bilgileri

Bu madde kapsamında, yangın güvenliği bilgilerine dair sınırla ve tanımlara yer verildiği görülmektedir. Bu anlamda aşağıdaki bölüm örneklenmiştir.

“(1) Bu yönetmelik, inşaat işlerinin,

(a) ilgili bir binanın inşasından veya genişletilmesinden oluştuğu veya bunları içerdiği ya da

(b) bir binanın ilgili kullanım değişikliği ile bağlantılı olarak gerçekleştirildiği durumlarda uygulanır

ve Çizelge 1’in B Kısmı işlerle ilgili bir gereklilik getirir.

(2) İşi yapan kişi, işin tamamlandığı tarihten veya binanın ya da ek binanın işgal edildiği tarihten (hangisi daha önceyse) daha geç olmamak kaydıyla sorumlu kişiye yangın güvenliği bilgilerini verecektir.

(3) Bu yönetmelikte

(a) ‘yangın güvenliği bilgileri’ sorumlu kişinin binayı veya ek binayı makul bir güvenlikle işletmesine ve bakımını yapmasına yardımcı olacak bina veya ek binanın tasarımı ve inşası ve bina veya ek bina içinde veya bunlarla bağlantılı olarak sağlanan hizmetler, donanımlar ve ekipmanla ilgili bilgileri ifade eder;

(b) ‘ilgili bina’, 2005 tarihli Düzenleyici Reform (Yangın Güvenliği) Emri’nin uygulandığı veya inşaat işlerinin tamamlanmasından sonra uygulanacağı bir binadır;

(c) ‘ilgili kullanım değişikliği’, kullanım değişikliği gerçekleştikten sonar 2005 tarihli Düzenleyici Reform (Yangın Güvenliği) Emri’nin bina için geçerli olacağı veya geçerli olmaya devam edeceği önemli bir kullanım değişikliğidir ve

(d) ‘sorumlu kişi’, 2005 tarihli Düzenleyici Reform (Yangın Güvenliği) Emri’nin 3. maddesinde kendisine verilen anlama gelir.”

‘Londra İmar Yönetmeliği’nin ‘Test Etme ve Devreye Alma’ başlıklı bölümünden 41, 43, 45 ve 46. maddeleri tez kapsamında ele alınmıştır.

MADDE 41 - Ses yalıtım testi

Yönetmeliğin bu maddesi kapsamında binalarda yapılacak ses yalıtımı testlerine dair sınırlar belirlenmiştir. İlgili sınırlar aşağıda örneklendiği gibidir.

“(1) Aşağıdaki (4) numaralı paragrafa tabi olarak, bu yönetmelik aşağıdakiler için geçerlidir.

(a) Çizelge 1'in E1 paragrafının bir gereklilik getirdiği inşaat işleri ve

(b) 6 (1) (f) veya 6 (2) (b) sayılı yönetmelikler uyarınca bir binanın Çizelge1'in E1 paragrafına uygunluğunu sağlamak için binada yapılması gereken işler.

(2) Bu yönetmeliğin geçerli olduğu durumlarda, işi yapan kişi, Çizelge1'in E1 paragrafına uygunluğun sağlanması amacıyla;

(a) Devlet Bakanı tarafından onaylanan bir prosedüre uygun olarak uygun ses yalıtım testlerinin yapılmasını sağlayacak ve

(b) (a) bendinde belirtilen test sonuçlarının bir kopyasını yerel idareye verecektir.

(3) (2) (a) paragrafında belirtilen testlerin sonuçları;

(a) Devlet Bakanı tarafından onaylanan bir şekilde kaydedilecek ve

(b) (2) (b) paragrafı uyarınca 16 (4) sayılı yönetmelik kapsamında gerekli bildirimin yapıldığı tarihten geç olmamak üzere yerel idareye verilecektir.

(4) İnşaat işinin bir meskenin yada apartman daireleri içeren bir binanın inşasından oluşması halinde, bu yönetmelik, inşaat işini yapan kişinin 16 (1) sayılı yönetmelik uyarınca işe başlama bildiriminin yapıldığı tarihten geç olmamak kaydıyla, işin

Çizelge 1'in E1 paragrafına uygunluğunu sağlamak amacıyla Robust Details Limited

(a) tarafından onaylanan bir veya birkaç tasarım detayını kullandığını yerel idareye bildirdiği binanın herhangi bir kısmı için geçerli değildir, ancak;

(a) bildirimde şunlar belirtilecektir:

(i) kişinin tasarım detayını kullandığı bina bölümü veya bölümleri;

(ii) ilgili tasarım detayı ve

(iii) Robust Details Limited tarafından söz konusu tasarım detayının belirtilen kullanımına ilişkin olarak verilen benzersiz numara ve

(b) binanın bildirimde belirtilen bölümü veya bölümleri ile ilgili olarak yapılan inşaat işlerinin bildirimde belirtilen tasarım detayına uygun olması.”

MADDE 43 - Basınç testi

Yönetmeliğin bu maddesi kapsamında binalarda yapılacak basınç testlerine dair sınırlar belirlenmiştir. İlgili sınırlar aşağıda örneklendiği gibidir.

“(1) Bu yönetmelik, Çizelge 1'in L1 (a) (i) paragrafının bir gereklilik getirdiği bir binanın inşası için geçerlidir.

(2) Bu yönetmeliğin geçerli olduğu durumlarda, işi yapan kişi, 26 sayılı yönetmelik ve Çizelge 1'in L1 (a) (i) paragrafına uygunluğu sağlamak amacıyla şunları sağlayacaktır.

(a) (i) basınç testinin Devlet Bakanı tarafından onaylanan koşullarda gerçekleştirilmesi ve

(ii) testin Devlet Bakanı tarafından onaylanmış bir prosedüre uygun olarak gerçekleştirilmesi ve

(b) (5) numaralı paragrafa tabi olarak, test sonuçlarını yerel idareye bildirilmesi.

(3) (2) (b) paragrafında belirtilen bildirim,

(a) sonuçları ve bunların dayandığı verileri Devlet Bakanı tarafından onaylanan bir şekilde kaydedecek ve

(b) son testin yapılmasından sonra en geç yedi gün içinde yerel idareye verilecektir.

(4) Bir yerel idare, (2) (a) (ii) paragrafının gerekliliklerinin yerine getirildiğine dair kanıt olarak, binaların hava sızdırmazlığı için basınç testi konusunda İngiliz Tahribatsız Muayene Enstitüsü(b) tarafından tescil edilmiş bir kişi tarafından bu yönde verilen bir belgeyi kabul etmeye yetkilidir.

(5) Söz konusu belgenin (3) (a) paragrafının gerektirdiği bilgileri içermesi halinde, (2) (b) paragrafı uygulanmaz.”

MADDE 45 - İnşaat işlerinin test edilmesi

İnşaat işlerinin test edilmesine dair konuları içeren bu maddeye göre; “Yerel idare, herhangi bir inşaat işinin 7 sayılı yönetmeliğe veya Çizelge 1'de yer alan uygulanabilir gerekliliklerden herhangi birine uygun olup olmadığını belirlemek için gerekli olabilecek testleri yapabilir.”

MADDE 46 - Malzeme numunesi alınması

Malzeme numunesi alınmasını konu alan bu maddeye göre;

“Yerel idare, inşaat işlerinin yapılmasında kullanılacak malzemelerin bu yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını tespit edebilmek için gerekli olabilecek numuneleri alabilir.

Belirli düzenlemelere aykırılığın suç teşkil etmemesi,

47. 17, 27, 29, 37, 41, 42, 43 ve 44 sayılı yönetmelikler, Yasanın 35. bölümünün (bina yönetmeliklerine aykırı davranma cezası) uygulanmayacağı hükümler olarak belirlenmiştir.”



4. İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE ULUSLARARASI DİĞER YÖNETMELİKLERİN KARŞILAŞTIRMALI İRDELENMESİ

Tez çalışması kapsamında İstanbul, Roma, Berlin ve Londra İmar Yönetmelikleri incelenmiştir. Şehirlerinin belirlenmesinde, gelişmiş ülkelerden seçim yapılması ve kentlere daha az müdahalenin olduğu şehirlerde kullanılan yönetmeliklerin irdelenmesi konuları gözönünde bulundurulmuştur.

Çalışmanın bu bölümünde, incelenen örneklerin karşılaştırmalı olarak irdelenmesi yapılmaktadır. Karşılaştırmalar; yönetmeliklerin güncellenme sıklığı, bağlı oldukları yönetmelikler ve standartlar, detay seviyeleri, tasarım kriteri, enerji verimliliği ve geri dönüşüm, engellilere yönelik çözümler, yangın yapı ilişkisi ve diğer önemli kriterler başlıklarında gerçekleştirilmiştir.

4.1. Yönetmeliklerin Güncellenme Sıklığı

Bu çalışma kapsamında araştırılan İmar Yönetmeliklerinin güncellenme sıklıkları ve içerikleri birbirlerine göre farklılık göstermektedir. Yönetmeliklerin güncellenme geçmişleri **Tablo 4.1**'de özetlenmiştir. Tabloda **kalin** ifade edilen tarihlerin yönetmelikleri bu çalışma kapsamında incelenmiştir.

Tablo 4.1: Yönetmeliklerin Güncellenme Geçmişi.

İmar Yönetmelikleri	Güncelleme Tarihleri
İstanbul	2007, 2011, 2013, 2018 , 2022
Roma	1934 , 1939, 1952, 1978, 1994
Berlin	2006 , 2016, 2017, 2018, 2022
Londra	2001, 2002, 2003, 2004, 2010

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve yönetmeliklerin güncellenme sıklıklarına bakıldığında, aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği, şehrin hızlı nüfus artışı, değişen ihtiyaçları, ekonomik durum ve siyasi konjonktür doğrultusunda sık güncellenmektedir. Yönetmelik, kentsel dönüşüm, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ve ulaşım gibi konularda önemli düzenlemeler içermektedir.

- Roma İmar Yönetmeliği, şehrin tarihi dokusunu korumaya yönelik olarak daha kısıtlayıcıdır. Yönetmelik, tarihi yapıların korunması, kentsel sit alanları ve koruma amaçlı imar planları gibi konularda özel hükümler içermektedir. Bu yönetmelikte kısmi maddesel düzenlemeler yapılmıştır.
- Berlin İmar Yönetmeliği'nde sürdürülebilirlik ve çevresel korumaya yönelik güncellemeler yapılmıştır.
- Londra İmar Yönetmeliği'nde de sürdürülebilirlik, çevresel koruma, ulaşım ve enerji verimliliği konu başlıklarında kısmi maddesel güncellemeler yapılmıştır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin güncellenme sıklığının; şehrin gereksinimleri, ülkenin politikaları ve yönetsel ana kararlarıyla ilişkili olduğu söylenebilir.

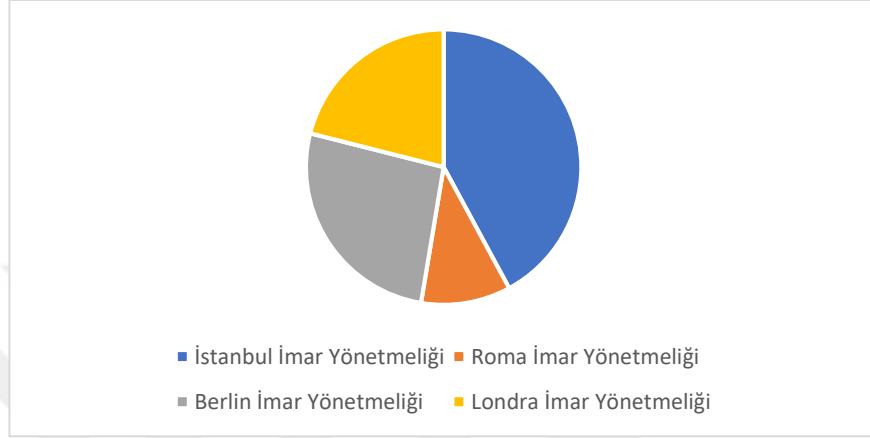
4.2. Yönetmeliklerin Bağlı Olduğu Diğer Mevzuatlar, Yönetmelikler ve Standartlar

Yönetmelikler, bağlı oldukları standart yönetmelik ve mevzuatlara göre şekillenir ve uygulanır. **Tablo 4.2.**'de bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerin bağlı oldukları diğer mevzuat, yönetmelik ve standartlar aktarılmıştır.

Tablo 4.2: Yönetmeliklerin Bağlı Oldukları Diğer Resmi Belgeler

İmar Yönetmelikleri	Bağlı Olduğu Diğer Resmi Belgeler
İstanbul	İmar Planları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Asansör Yönetmeliği, TSE Standartlar, Erişebilirlik Kılavuzu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun
Roma	İmar Planları (Periferik Alan ve Diğer Alanlar), Hijyen Yönetmeliği, Kraliyet Kararnamesi
Berlin	Teknik İnşaat Yönetmelikleri, Teknik Yapı Yönetmelikleri, (AB) 305/2011 Sayılı Yönetmelik CE (Yapı Malzemeleri Yönetmeliği), Berlin İmar Kanunu
Londra	Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, İnşaat ve Onaylı Müfettişler Yönetmeliği, Standartlar ve Çizelgeler, 2005 Tarihli Düzenleyici Reform (Yangın Güvenliği)

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve yönetmeliklerin bağlı olduğu diğer resmi belgelere bakılarak yapılan karşılaştırmada; İstanbul İmar Yönetmeliği'nin Roma, Berlin ve Londra yönetmeliklerine göre daha çok sayıda ve detaylı alt resmi belgelerle ilişkili yürütüldüğü söylenebilir. Bu durum; **Şekil 4.1.**'deki grafiksel anlatımla ifade edilebilir.



Şekil 4.1: Yönetmeliklerin Bağımlı Oldukları Diğer Resmi Belgeler Şeması.

4.3. Yönetmeliklerde Detay Seviyesi

Yönetmeliklerde detay seviyesi birçok faktöre bağlıdır. Bu faktörler sırasıyla; hedef kitle, yönetmeliğin amacı, mevcut mevzuatlar ve uygulamanın karmaşıklığı olarak örneklenebilir. Bu çalışmada incelenen yönetmeliklerin detay seviyesi birbirlerinden farklıdır. Detaylı yönetmeliklerde yorum farklılıklarının azalması, daha tutarlı uygulamaların ortaya çıkması ve hukuki güvenliğin daha az detaylı yönetmeliklere göre fazla olması bu durumun olumlu yönlerindendir. Buna karşın detay seviyesinin yüksekliği; uygulamanın karmaşılaşması, değişen koşullara uyumun zorlaşması ve bürokratik yükün artması gibi olumsuzlukları ortaya çıkarabilmektedir.

Bu çalışma kapsamında incelenen yönetmelikler detay seviyeleri açısından 'Yapı Piyasası Ölçütleri, Yükseklikler, Çıkımlar ve Pencere' örnekleri üzerinden karşılaştırılmıştır.

Yapı Piyasası Ölçütleri:

Tablo 4.3.'te bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerin meskenlerde yapılan piyasalar ve yapılaşma şartlarıyla ilgili sınırlamaları aktarılmıştır. Tablo'da

yönetmeliklere konu olan piyes ölçü bilgilerinin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.3: Yönetmeliklerdeki Yapı Piyas Ölçüleri Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Zorunlu Piyaslar	Meskenlerin Minimum Alan Bilgisi	Piyasların Minimum Alan Bilgisi	Piyasların Minimum Ölçü Bilgisi	Oturulabilir Çatı Piyaslarının Minimum Alan Bilgisi
İstanbul	+	+	+	+	-
Roma	+	+	+	-	+
Berlin	+	-	-	+	-
Londra	-	-	-	-	-

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.3**'e bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği, yapı piyaseleriyle ilgili olarak en yüksek düzeyde detayda tarifleme yapmaktadır. Her müstakil konutta 1 banyo, 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak ve yemek pişirme yeri olmalıdır ifadesi geçmektedir ve bu piyaselerin ölçü ve alan bilgisi paylaşılmıştır.
- Roma İmar Yönetmeliği, yapı piyaselerinin ölçü kısmını tasarımcıya bırakmakta ve alanları kullanıcı sayısı ile orantılı olarak belirlemektedir. Yönetmelikte kullanıcı sayısı ile ilişkili olarak; ilk dört kullanıcı için en az 14 metrekare oturma alanı kurgulanması, sonraki her kullanıcı için de 10'ar metrekare artış yapılması zorunludur. Yatak odaları için; tek kişilik ise en az 9 metrekare, çift kişilik ise en az 14 metrekare olma şartı bulunmaktadır. Tek odalı meskenlerde banyo ve tuvalet dahil tek kişi için en az 28 metrekare alan ayrılması; çift kişi ise bu alanın en az 38 metrekare olması istenmektedir. Yönetmelikte, "oturulabilir çatı katları en az 25 metreküplük hacime sahip olmalıdır." ibaresi yer almaktadır.
- Berlin İmar Yönetmeliği'nde, yapı piyaselerinin sadece ölçü bilgisi ve zorunlu piyaseler bilgisi kullanıcılarla paylaşılmıştır. Diğer yönetmeliklerden farklı olarak yönetmelikte kiler alanı zorunlu kılınmıştır. Bu kiler alanları; engelsiz dairelerden engelsiz bir şekilde erişilebilen, tekerlekli sandalyeler, yürüteçler, bebek arabaları ve bisikletler için kullanılabilen, yeterli büyüklükte alanlar olarak tariflenmiştir.

- Londra İmar Yönetmeliği'nde, piyeslerle ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin yapı piyes ölçüleriyle ilgili bir kapsam sıralaması yapılırsa genişten daraya doğru İstanbul, Roma, Berlin, Londra şeklinde bir sıralamaya ulaşılabilir.

Yükseklikler:

Tablo 4.4.'te bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki yükseklik kapsamı karşılaştırılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan bilgilerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.4: Yönetmeliklerdeki Yükseklik Kapsamları Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Bina Yüksekliği	Kat Yüksekliği	Bodrum Kat Yüksekliği	İç Net Yüksekliği	Çatıdaki Mesken Yüksekliği
İstanbul	-	+	-	+	-
Roma	+	-	+	+	+
Berlin	-	-	-	+	+
Londra	-	-	-	-	-

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.4**'e bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Yönetmeliklerde bina, kat, bodrum kat, iç net ve çatılardaki meskenlerin yükseklikleri ile ilgili birbirlerinden farklılaşan bilgiler bulunmaktadır.
- İstanbul İmar Yönetmeliği'nde, bina yüksekliği sınırlaması yönetmelikte bulunmamaktadır. Bu sınırlar parsel özelliklerine göre, 'İmar Durumu veya Plan Notları'nda bulunabilir. Yönetmelikte kat yükseklikleri, zemin kat ve normal katlar olmak üzere fonksiyonlara göre ayrılarak belirlenmiştir. İç mekan net yüksekliği ise daireler için en az 260 santimetre; ıslak hacimlerde en az 250 santimetreye düşebilir şeklinde tanımlanmıştır. Buna karşın, bina işlevleri ile ilişkili olarak iç mekan net yüksekliği farklılaşmaktadır.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde bina yüksekliği; kent çevreleri binalarında en fazla 28 metre ile sınırlıdır. Kat yükseklikleri ile ilgili yönetmelikte ayrıca, 320 santimetre altına düşüldüğü zaman genel bina hacminde de azaltma yapılmalıdır maddesi bulunmaktadır. Bu yönetmelikte bodrum katların ve

çatıdaki meskenlerin en az yükseklikleri de açıklanmıştır. Ayrıca yönetmeliğe göre iç mekan net yüksekliği daireler için en az 270 santimetre olmalıdır.

- Berlin İmar Yönetmeliği'nde bina yüksekliği, kat yüksekliği ve bodrum kat yüksekliği ayrıca belirtilmemiştir. İç mekan net yükseklikleri ile ilgili dairelerde en az 250 santimetre olmalıdır ibaresi bulunmaktadır. Çatı mekanlarının mesken sayılabilmesi için alanın yarısında en az 230 santimetre yüksekliği sağlaması gerekmektedir maddesi bulunmaktadır.
- Londra İmar Yönetmeliği'nde ise yükseklikle ilgili bir ibare geçmemektedir.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin yükseklik kapsamlarının ülke koşullarına göre değişiklik gösterdiği söylenebilir.

Çıkmalar:

Tablo 4.5.'te bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki çıkma sınırları karşılaştırılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan bilgilerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir. Bununla birlikte, 'İstanbul ve Roma İmar Yönetmelikleri'nde açık ve kapalı çıkma yapılabilmesi için gerekli olan en az yükseklikler ve çıkmaların en fazla mesafeleri ve çıkma yapmayı etkileyen kısıtlamalar tariflenmiştir. 'Berlin ve Londra İmar Yönetmelikleri'nde bu tür bilgilere rastlanamamıştır. Bu açıdan, Tablo'da İstanbul ve Roma'ya dair bir karşılaştırma yer almaktadır.

Tablo 4.5: İstanbul ve Roma İmar Yönetmelikleri Çıkma Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Maksimum Çıkma Mesafesi	Çıkma İçin Minimum Yükseklik	Maksimum Güneş Kırıcı Mesafesi	Çıkma Mesafesi Kısıtlamaları
İstanbul	150 cm	240 cm	50 cm	Minimum 3 metre çekme mesafesi
Roma	140 cm	320 cm kaldırım seviyesi, 450 cm yol seviyesi	50 cm	Sokak genişliğinin 1/10'unu aşmamalıdır

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin çıkma kapsamlarının ülke koşullarına göre değişiklik gösterdiği söylenebilir.

Pencereler:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Roma ve Berlin İmar Yönetmeliklerinde pencere boyutları bulundukları alanın metrekaresine oranla en az olacak şekilde aktarılmıştır.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde meskenin her odasına yönelik, pencere genişliği yüzde ikiden az olmayan gün ışığı faktörü ortalama değerini garanti edecek kadar orantılı olmalı ve her halükârda, açılabilir pencere yüzeyi zemin yüzeyinin 1/8'inden az olmamalıdır maddeleri bulunmaktadır.
- Berlin İmar Yönetmeliği'nde ise bu durum yaşam alanı ve odalarda pencere yüzeyinin en az net alanın 1/8 inden az olmayacak şekilde tasarlanması gerektiği vurgulanmıştır.
- İstanbul ve Londra İmar yönetmeliklerinde bu ayrıntıya yer verilmemiştir.

'Yapı Piyes Ölçüleri, Yükseklikler, Çıkmalar ve Pencereler' örnekleri üzerinden yapılan yönetmeliklerin detay seviyelerine yönelik olarak aşağıdaki bulgulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği diğer yönetmeliklere kıyasla daha detaylıdır. Bu durum İstanbul'un kapsadığı alan, hedef kitle ve imar planlarının karmaşıklığı ile açıklanabilir.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde orta seviyede detay bulunmaktadır.
- Berlin İmar Yönetmeliği ise daha çok genel çerçeve değerlendirmelerinden oluşmaktadır.
- Londra İmar Yönetmeliği ise diğer yönetmeliklere oranla en az detay seviyesine sahip yönetmeliktir.

4.4. Yönetmeliklerde Tasarım Kriteri

Yönetmeliklerde yer alan tasarım kriterleri, binaların ve yapıların işlevsel ve estetik açıdan uygun şekilde tasarlanmasını sağlamak için belirlenen kurallardır. Bu kriterler, kullanıcıların konforunu, binanın çevreye uyumunu ve sürdürülebilirliğini gözeterek belirlenir. **Tablo 4.6.**'da bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki tasarım

kriterleri karşılaştırması yapılmıştır. Tablo’da yönetmeliklere konu olan kriterlerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.6: Yönetmeliklerdeki Tasarım Kriterleri Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Çevreyle Uyumlu Tasarım	Sürdürülebilir Tasarım	Geri Dönüştürülebilir Tasarım	Yönetmelik Kaynaklı Kısıtlı Tasarım
İstanbul	-	-	-	+
Roma	+	+	-	-
Berlin	+	+	+	-
Londra	+	+	-	-

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.6**’ya bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği’nde yapıyı oluşturan elemanların detay seviyesinin fazla olması diğer yönetmeliklere göre tasarım açısından kısıtlayıcı bir etki yaratmaktadır. Ayrıca, İstanbul sınırları içerisinde il ve ilçe belediyelerinin meclis kararları ile sadece gerekli görülen projeler belediyeler tarafından kurulan mimari estetik komisyonlarından görüş almaktadır. Bu görüşler kapsamında komisyonlar dış cephe boya ve kaplamalarını, çatı malzeme ve rengini tayin edebilirler. İlaveten binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılar da Büyükşehir Belediyesi’nden silüet için uygun görüş almalıdır. Ancak bunun yanında İstanbul İmar Yönetmeliği’nde genel olarak yapıların cephe ve malzeme kararlarıyla ilgili kısıtlayıcı maddeler bulunmamaktadır. Bu kısıtlı kontrol yapıların çevreye uyumunu, sürdürülebilirliğini ve malzeme kalite kontrolünü olumsuz etkilemektedir.
- Roma İmar Yönetmeliği’nde ‘Bina Estetiği’ maddesi mevcuttur. Bu maddede meskenlerin ön cepheleri, özellikle konumlarına bağlı olarak, bina dekorasyon gereksinimlerini karşılaması gerekli olup; söz konusu gereksinimler ile hatların doğru uyumu olduğu kadar dekorasyon çalışmalarında kullanılacak malzemeler ve boyalar da kastedilmektedir. Yine bu maddenin devamında Belediye Başkanının, projelerin ön inceleme aşamasında, mümkün olduğunca, mücavir yapılarınkilere benzer veya bunlarla uyumlu dekorasyon şekillerinin

ve mimari hatların yapılmasını ve önemli caddeler veya meydanlar üzerinde öngörülen inşaatlara ve özellikle perspektif uyumunun garantisinin gerektiği göz önünde tutulan cadde arkalarına inşa edilecek binalara yönelik belirli bir iskan planı elde etme amaçlı kısıtlamalar ve direktifler belirleme yetkisinde olduğundan bahsetmektedir.

- Roma İmar Yönetmeliği'nde ayrıca, düzenlenmiş veya düzenlenmekte olan yol veya meydan hatlarında konumlandırılan dış duvarlar, dekore edilmiş, çevre ile uyumlu ve doğal veya yapay taş zeminli olmalıdır maddesi bulunmaktadır. Yönetmelikte boyanacak binalarla ilgili, binanın niteliği ve bulunduğu konumun özellikleri dikkate alınarak, binaların dış cephelerine, yapının estetiğine ve dekorasyonuna zarar veren boyaların uygulanması yasaklanmıştır. Yeni binaların projelerine ilgililerin binaya uygulamayı istedikleri boyaların akvarel numunelerini eklemesi gerekliliği tariflenmiştir. Yapı projesinin cadde ve sokak silüetlerinin de onay aşamasında inceleneceğinden ve çevreyle uyumlu olması gerektiğinden bahsedilmektedir. Ayrıca bu yönetmelik kapsamında onaylanacak projeler de dış cephelerde kullanılacak malzemeleri içeren açıklama raporu verilmesi zorunludur. Bu maddeler Roma İmar Yönetmeliği'nde çevre uyumu ve sürdürülebilirliğin kontrol edilebilirliğini sağlamaktadır.
- Berlin İmar Yönetmeliği'nde özel olarak tasarım maddesi oluşturulmuştur. Bu madde de yapıların, aralarında şekil, ölçek, yapı kütleleri ve yapı elemanları olarak birbirine uygun malzemeler ile ve renk açısından deforme oluşturmayacak şekilde tasarlanması gerektiğinden bahsetmektedir. Yapıların cadde, semt veya peyzajın genel görünümünü bozmayacak şekilde tasarlanması gerektiği de aktarılmıştır.
- Londra İmar Yönetmeliği'nde çevre uyumuyla ilgili olarak teslim edilecek tam planlarda yapıların çevreyle ilişkisi sokak silüetleri ve görünüşlerde işlenecektir.

Bu karşılaştırmaya bakılarak İstanbul İmar yönetmeliğinin tasarım kriterlerinin diğer yönetmeliklere göre daha değişken olduğu söylenebilir.

4.5. Yönetmeliklerde Enerji Verimliliği ve Geri Dönüşüm

Tablo 4.7: Yönetmeliklerde Enerji Verimliliği ve Geri Dönüşüm Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Bağlı Olunan Malzeme Standartları	Bağlı Olunanan Enerji Yönetmelikleri	Enerji Verimliliği Konusunun İşlenmesi	Geri Dönüşüm Konusunun İşlenmesi
İstanbul	-	+	-	-
Roma	-	-	-	-
Berlin	+	-	-	+
Londra	+	+	+	+

Bu çalışma kapsamında araştırılan imar yönetmeliklerinde enerji verimliliği, sürdürülebilirlik ve geri dönüşüm konuları kapsam ve detay seviyesi olarak birbirlerinden farklılaşmaktadır. **Tablo 4.7.**'de bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki enerji verimliliği ve geri dönüşüm kriterleri karşılaştırması yapılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan kriterlerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.7**'ye bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği aynı zamanda 'Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'ne de bağımlıdır. İstanbul'un kapsadığı alanlarda yapılacak proje çalışmalarında yapıların enerji performanslarını ölçen enerji kimlik belgesi zorunluluğu bulunmaktadır. İstanbul yönetmeliğinde projelerde kullanılan malzemelerin geri dönüştürülebilir olması ve malzeme seçimleriyle ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde enerji verimliliği ve kullanılan malzemelerde geri dönüşüm hususlarına değinilmemiştir.
- Berlin İmar Yönetmeliği'nde yapılarda kullanılacak malzemelerin çevre dostu hammadelerden oluşması gerektiği, ikincil kullanıma el vermesi gerektiği ve yapının yıkımından sonra da geri dönüştürülebilir malzemeler olması gerektiğinden bahsedilmektedir. Ayrıca, bu yönetmelik kapsamında onaylanacak projelerde kullanılan malzemeler (AB) 305/2011 Sayılı Yönetmelik CE (Yapı Malzemeleri Yönetmeliği)'ye uyumlu olmalıdır. Öte yandan Berlin kapsamında enerji verimliliği konusuna değinilmemiştir.

- Londra İmar Yönetmeliği'nde diğer yönetmeliklere kıyasla enerji verimliliği konusu kapsamlı şekilde ele alınmıştır. Bu yönetmelik de İstanbul İmar Yönetmeliği gibi 'Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'ne bağlıdır. Yönetmelikte enerji verimliliği gereklilikleri ana başlığı altında bu gerekliliklerin uygulanması için geçerli olan yapı türleri işlenmiş ve enerji statüsü değişikliğinde yapılması gerekenlerden bahsedilmiştir. Enerji statüsü değişikliği yönetmelik kapsamında önemli kullanım değişikliğine girmektedir.
- Londra yönetmeliği enerji performansını hesaplama ve ifade etme metodolojisi konusunu da ele almaktadır. Ayrıca, aşılmaması gereken hedef CO₂ emisyon oranında tanımlanmış ve bu CO₂ emisyon oranı hesaplarının geçerli olduğu durumlar ve hesaplamayı yapacak kişi ve kurumlar tariflenmiştir. Bu kapsamda hazırlanacak projelerde enerji kimlik belgesi beraberinde binanın enerji performansını iyileştirmeye yönelik tavsiye raporunda olmalıdır ve bu belgeleri hazırlayacak enerji değerlendirme uzmanları da yönetmelikte ayrıca maddeleştirilmiş ve açıklanmıştır.
- Londra yönetmeliğinde, geri dönüşüm konusu diğer yönetmeliklere göre farklı bir bakış açısıyla değerlendirilmiş ve yönetmelikte su verimliliği ana başlığı açıklanmıştır. Yeni konutlarda su verimliliği maddesine göre kişi başı günlük su tüketimi 125 litreyi geçmemelidir. Bu maddeye ek olarak sağlıklı su tüketimi hesaplaması maddesi bulunmaktadır ve maddede tamamlanan yapılarla ilgili olarak yönetmelikte belirtilen metodolojiye uygun olarak hesaplanan kişi başına günlük sağlıklı su tüketim potansiyelini belirten bir bildiri yerel idareye verilmelidir. İlaveten yapılarda kullanılacak malzemeler yönetmelik hükümlerine uygun olmalıdır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin 'Enerji Verimliliği ve Geri Dönüşüm' kapsamlarının ülke koşullarına göre değişiklik gösterdiği söylenebilir.

4.6. Yönetmeliklerde Engellilere Yönelik Çözümler

Tablo 4.8.'de bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki engellilere yönelik çözümler içeriği karşılaştırması yapılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan kriterlerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.8: Yönetmeliklerde Engellilere Yönelik Çözümler Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Bağlı Olunan Erişim Standart ve Mevzuatları	Engelli Kullanımı Konusunun Yönetmelikte İşlenmesi	Engelsiz Alanların Tariflerinin Yapılması
İstanbul	+	-	-
Roma	-	-	-
Berlin	+	+	+
Londra	-	-	-

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.8**'e bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği bu konuda 'Erişebilirlik Kılavuzu'na bağlıdır.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde engellilere yönelik maddeye rastlanılamamıştır.
- Berlin İmar Yönetmeliği, diğer yönetmeliklere göre bu konuyu en kapsamlı tarifleyen yönetmeliktir. Bu yönetmelikte, engelsiz inşaatlar maddesi bulunmaktadır. Bu maddede ikiden fazla daire bulunan binalarda, bir kattaki dairelerin engelsiz şekilde kullanılabilir ve normal ana giriş üzerinden engelsiz şekilde erişilebilir olması gerektiğinden bahsedilmektedir. Bu yükümlülük, birkaç katta engelsiz dairelere yer vermek suretiyle de yerine getirilebilir. Engelsiz dairelerin özellikleri yönetmelik kapsamında tariflenmiştir. Bu özellikler düz ayak erişim, olması gereken kapı genişlikleri, piyesserde bulunması gereken minimum hareket alanları (1,20 x 1,20 metre) ve banyolarda en az bir adet zemin seviyesinde duş olmasıdır. İlaveten ikiden fazla dairesi olan yapılarda 31 Aralık 2019 tarihine kadar ruhsat alınmışsa asansörlü yapılarda dairelerden üçte birinin, 01 Ocak 2020 tarihinden itibaren ruhsat almışsa da en az yarısının engelsiz erişim özelliğinde projelendirilmesi zorunludur. Kamuya ait yapıların da engelsiz erişimde tasarlanması zorunludur.
- Londra İmar Yönetmeliği'nde ise engellilere yönelik bilgilere ulaşılamamıştır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin 'Engellilere Yönelik Çözüm' kapsamlarının ülkelerin toplum yapısına göre değişiklik gösterdiği söylenebilir.

4.7. Yönetmeliklerde Yangın Yapı İlişkisi

Yangın yapı ilişkisi yapının tasarımı ve inşası ile yangın arasındaki etkileşimi ifade eder. Bu ilişki, yapının yangına karşı dayanıklılığını ve yangın sırasındaki davranışını etkiler. **Tablo 4.9.**'da bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki yangın yapı ilişkisi karşılaştırması yapılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan kriterlerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.9: Yönetmeliklerde Yangın Yapı İlişkisi Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Bağlı Olunan Yangın Yönetmelikleri	Yangın Yapı İlişkisi Konusunun Yönetmelikte İşlenmesi	Yangın Malzeme İlişkisi Konusunun Yönetmelikte İşlenmesi	Yangın Yönetmelikleri, Standartları ve Maddelerinin Tasarıma Etkisi
İstanbul	+	-	-	+
Roma	-	-	-	-
Berlin	-	+	+	+
Londra	+	+	-	+

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.9**'a bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul İmar Yönetmeliği, 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e bağlıdır. Yönetmeliğin içerisinde yangın konusu sadece yangın yönetmeliğince yapılması zorunlu olan, yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün emsal hesabından düşülecek alan metrekaresi ibaresi ile sınırlıdır. Ancak yangın yönetmeliği 'İstanbul İmar Yönetmeliği' gibi detay seviyesi yüksek, kapsamlı ve tasarımı kısıtlayıcı maddeler içeren bir yönetmeliktir.
- Roma İmar Yönetmeliği'nde her 350 metrekareye en az 1 merdiven sınırlaması mevcuttur. Birden çok daire yapılması durumunda ahşap merdiven imalatı yasaklanmıştır.
- Berlin İmar Yönetmeliği, diğerlerine göre yangın yapı ilişkisine en çok değinen yönetmeliktir. Bu yönetmelikte yapı malzemelerinin ve yapı elemanlarının yangına dayanım performansları için genel gereksinimler maddesi bulunmaktadır. Bu madde de yapı malzemeleri yangın dayanımlarına göre

yanmaz yapı malzemeleri, alevlenmeyi geciktirici yapı malzemeleri ve normal alevlenebilir yapı malzemeleri olarak üç sınıfa ayrılmıştır. Kolay alevlenebilir (normal alevlenebilir olmayan) yapı malzemelerinin birarada kullanımı yasaklanmıştır. Ayrıca yapı elemanları da yangın dayanımlarına göre yangına dayanıklı yapı elemanları, yüksek oranda yangını geciktirici yapı elemanları ve yangını geciktirici yapı elemanları olarak sınıflandırılmıştır. Ek olarak yapı elemanları, üretildikleri yapı malzemelerinin yangına dayanım performansına göre kategorilere ayrılır. Bu kategoriler sırasıyla; 1. Yanmaz yapı malzemelerinden yapılmış yapı elemanları, 2. Taşıyıcı ve sağlamlaştırıcı elemanları yanmaz yapı malzemelerinden oluşan ve alanı çevreleyen yapı elemanlarında ek olarak yapı elemanı seviyesinde kesintisiz bir yanmaz yapı malzemesi katmanına sahip olan yapı elemanları, 3. Taşıyıcı ve sağlamlaştırıcı elemanları yanıcı yapı malzemelerinden oluşan ve tüm çevresi yanmaz yapı malzemelerinden yapılmış, teknik olarak yangından koruma etkisi sağlayan bir kaplaması (yangın güvenlik kaplaması) ve yanmaz yapı malzemelerinden oluşan yalıtım malzemelerine sahip olan yapı elemanları, 4. Yanıcı yapı malzemelerinden oluşan yapı malzemeleri'dir. Bu kategorilere göre yönetmelikçe yangına dayanıklı olması gereken yapı elemanlarında sağlanması gereken gereksinimler ve yüksek derecede yangın geciktirici olması gereken yapı elemanlarında sağlanması gereken gereksinimler tariflenmiştir. İlaveten yönetmelikte en az bir yaşam alanı olan mahallerde, minimum 2 adet kaçış yolu olması gerektiği aktarılmıştır. Son olarak bu yönetmelikte dairelerde, mutfak hariç yaşam alanlarının ve yaşam alanlarından kaçış yollarına açılan koridorların her birinde en az bir adet duman detektörü bulundurma zorunluluğu vardır.

- Londra İmar Yönetmeliği ise 2005 tarihli 'Düzenleyici Reforma (Yangın Güvenliği)'ya bağlıdır. Ek olarak bu yönetmelikte yangın güvenliği hususları çizelgelerle aktarılmaktadır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak yönetmeliklerin 'Yangın Yapı İlişkisi' kapsamlarının ülkelerin toplum yapısına göre değişiklik gösterdiği söylenebilir.

4.8. Yönetmeliklerde Diğer Önemli Kriterler

Yönetmeliklerde şu ana kadar karşılaştırılan başlıklara ek olarak karşılaştırması yapılabilecek veya vurgulanması gereken bazı önemli maddeler de mevcuttur. Bunlar sıralama olmaksızın; ruhsat süreleri, yapı kullanma izinleri, yapı denetimi, çocuk oyun alanı, ısı-ses-basınç testleri, şantiye gereksinimleri olarak ele alınabilir.

Ruhsat Süreleri:

Tablo 4.10'da bu çalışma kapsamında incelenen yönetmeliklerdeki ruhsat süreleri karşılaştırması yapılmıştır. Tablo'da yönetmeliklere konu olan kriterlerin varlık (+) yokluk (-) durumları işaretlenmiştir.

Tablo 4.10: Yönetmeliklerde Ruhsat Süreleri Karşılaştırması.

Yönetmelikler	Ruhsat Veriliş Tarihinden İtibaren İnşaata Başlanması Gereken Süre	Yapının Tamamlanması Gereken Süre	Ruhsat Süresinin Uzatım Hakkı
İstanbul	2 Yıl	5 Yıl	2 Sefer
Roma	1 Yıl	-	-
Berlin	2 Yıl	6 Yıl	3 Sefer
Londra	-	-	-

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında ve **Tablo 4.10**'a bakıldığında, yapılan karşılaştırmada aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul yönetmeliğinde ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya beş yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat yenileme işlemi maksimum iki sefer yapılabilir.
- Roma'da ruhsat tarihinden itibaren bir yıl içerisinde başlanmayan ve 180 gün duran inşaatlarda ruhsat geçersiz sayılır.
- Berlin yönetmeliğinde ise ruhsatın veriliş tarihinden itibaren iki yıl içinde inşaata başlanmayan ve altı yıllık süre içerisinde tamamlanmayan yapılar ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat yenileme işlemi bu yönetmelikte her defasında bir yıla kadar olmak üzere üç sefer uzatılabilir.
- Londra yönetmeliğinde ruhsat süresi ibaresi bulunmamaktadır.

Bu karşılaştırmaya bakılarak İstanbul Yönetmeliği'nin ruhsat süreçlerinin diğer şehirlere göre daha esnek koşullar içerdiği söylenebilir.

Yapı Kullanma İzinleri:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan yapı kullanım izinleri karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul, Berlin ve Londra yönetmeliklerinde yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. Bu yönetmeliklerde yapı kullanma izni yönetmeliklere ve bağlı olunan diğer mevzuatlara uygunluk olduğu zaman düzenlenir.
- Roma yönetmeliğinde de bu şekildedir ancak yapı kullanma izni binanın çatısının kaplanmasından altı ay sonra verilebilir. Roma'da Kasım'dan Şubat'a kadar olan ayların her biri yarım, Haziran'dan Eylül'e kadar olan ayların her biri ise bir buçuk olarak değerlendirilir. Ayrıca bu yönetmelikte mesken sahipleri; sıvalarla, duvarların boylarıyla, kapı ve pencerelerle ve cilalarla ilgili dış ve iç cepheleri iyi durumda muhafaza etmekle yükümlüdür.

Yapı Denetimi:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan yapı denetimi karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- İstanbul yönetmeliğinde yapı denetim konusu, 4708 sayılı 'Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a bağlıdır.
- Roma ve Londra yönetmeliklerinde ise bu başlık ele alınmamıştır.
- Berlin yönetmeliğinde bu konu en kapsamlı olarak ele alınmıştır. Yönetmelikte yapı denetim kurumlarının görev ve yetkileri tanımlanmıştır. Bu kurumlar yapının yapımı, tadilatı, kullanım değişikliği, yıkımı, kullanımı ve bakımında denetim yapmakla yükümlüdür. Ek olarak gerektiği durumlarda, bu hizmetler için danışmanlık hizmeti de vermekle yükümlüdürler ve bu danışmanlıklar ücrete tabidir. Yapının beşikten mezara kadar tüm süreçlerinde yapı denetim kurumunun sorumlu olması önemlidir. Ayrıca bu kurumlardaki görevli kişiler, görevlerinin ifası için gerekli olduğu ölçüde, taşınmazlara ve tesislere girmeye yetkilidir. Evin dokunulmazlığına ilişkin temel hak (Federal Anayasa Madde 14, Berlin Anayasası Madde 28/2) bu ölçüde sınırlandırılmıştır.

Çocuk Oyun Alanı:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan çocuk oyun alanı karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Bu konu sadece Berlin İmar Yönetmeliği'nde maddeleştirilmiştir. İnşaat yapılmış arsaların yapısız alanları, çocuk oyun alanları olarak isimlendirilen bu maddede, “inşaat yapılmış arsaların üzerinde bina veya benzer yapılar bulunmayan alanlar su emici şekilde bırakılmalıdır ve yeşillendirilmedir veya ağaçlandırılmalıdır” açıklaması bulunmaktadır. İlaveten bu maddede altı daireden fazla olan binalar yapılırken çocuklar için bir oyun alanı yapılması gerektiğinden bahsetmektedir. Oyun alanları her bir daire için en az 4 metrekare kullanılabilir oyun alanı sağlamalıdır ve en az 50 metrekare büyüklüğünde olmalıdır. Ayrıca, 75 ve üzeri daire sayısının bulunduğu projelerde oyun alanları daha büyük çocukların oynayabileceği türde oyunlar içinde uygun olmalıdır. Oyun alanlarının arsalarda yapılamadığı durumlarda, devlete bedel ödenir. Bu bedeller sadece inşaat yapılan arsaya yakın alanlarda halka açık olarak yapılacak bir çocuk oyun alanının üretimi, genişletilmesi veya bakımı için kullanılabilir.

Önemli Kullanım Değişikliği:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan önemli kullanım değişikliği karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Bu başlık sadece 'Londra İmar Yönetmeliği'nde vurgulanmıştır. Yönetmeliğin amaçları doğrultusunda, bir binanın kullanım amaçlarında veya içinde bulunduğu koşullarda bir değişiklik olması ve bu değişiklikten sonra aşağıda sayılanların olması durumunda önemli bir kullanım değişikliği söz konusudur. Bunlar sırasıyla, binanın daha önce konut olarak kullanılmadığı halde konut olarak kullanılması, binada daha önce daire olmadığı halde artık daire olması, binanın daha önce otel veya pansiyon olarak kullanılmadığı halde otel veya pansiyon olarak kullanılması, binanın daha önce kurum olarak kullanılmadığı halde kurum olarak kullanılması, binanın daha önce kamu binası olarak kullanılmadığı halde kamu binası olarak kullanılması, en az bir konut içeren binanın daha önce olduğundan daha fazla veya daha az sayıda konut içermesi, binada daha önce ikamet amaçlı oda olmadığı halde artık ikamet amaçlı

odasının olması, ikamet amaçlı en az bir oda içeren binanın daha önce olduğundan daha fazla veya daha az sayıda oda içermesi veya binanın daha önce dükkan olarak kullanılmadığı halde dükkan olarak kullanılmasıdır. Bu değişiklik sonucu çalışmaları yürüten kişi ilgili gereklilikleri yerine getirmekle yükümlüdür. İlaveten bir ısı elemanının yenilenmesi veya değiştirilmesi, binanın enerji statüsünün değiştirilmesi veya önemli bir kullanım değişikliği yapılması işlerini yürüten bir kişi, yerel idareye belirledikleri süre içerisinde inşaat yönetmelikleriyle ilgili görevlerinin yerine getirilmesi için gerekli olan ve kendileri tarafından yazılı olarak belirtilen planları vermelidir. Diğer yönetmeliklerde bu konu açıkça vurgulanmasa da işlev değişimlerinde genellikle tadilat ruhsatı alınması gereklidir.

Isı, Ses, Basınç Testleri:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan ısı, ses, basınç testleri karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Bu başlıklar Berlin ve Londra yönetmeliklerinde ele alınmıştır.
- Berlin yönetmeliğinde binaların kullanımlarına ve iklim koşullarına uygun bir ısı yalıtımı ile donatılmış olması gerektiğinden ve binalarda kullanımlarına uygun bir ses yalıtımına yer verilmesi zorunluluğundan bahsetmektedir. Yapısal tesislerde veya inşaatın yapıldığı taşınmazlardaki sabit tesislerden kaynaklanan sarsıntılar veya titreşimler, herhangi bir tehlike veya kabul edilemez bir rahatsızlık olmayacak şekilde yalıtılmalıdır maddesi yine bu yönetmelikte bulunmaktadır.
- Londra’da ise test etme ve devreye alma ana başlığı altında bu konular işlenmiş ve çizelgelerle desteklenmiştir. Ses yalıtım testi, basınç testi, inşaat işlerinin test edilmesi ve malzeme numunesi alınması maddeleri altında testlerin nasıl yapılması gerektiği açıklanmış ve çizelgelerle gösterilmiştir.

Şantiye Gereksinimleri:

İncelenen yönetmeliklerden yola çıkıldığında yapılan şantiye gereksinimleri karşılaştırmasında aşağıda özetlenen konulara ulaşılmaktadır:

- Bu çalışma kapsamında diğer yönetmeliklerden farklı olarak, Roma İmar Yönetmeliği’nde şantiyedelerdeki mecburi kurumlar tariflenmiştir. Bunlar tuvalet, geçici mutfak ve çamaşırhanedir. Çamaşırhane zorunluluğu sadece

Roma’da vardır ve çok önemlidir. Ayrıca yine bu yönetmelikte kamu çeşmelerinden yararlanma yasağı konulmuştur. Diğer yönetmeliklerle Roma yönetmeliğinde ortak olan gereksinimler ise, şantiyede uyarı levhaları, ışıklandırma ve şantiye etrafının çevrilmesi zorunluluğudur.

Tez çalışması kapsamında İstanbul, Roma, Berlin ve Londra İmar Yönetmeliklerinin incelenmesi sonucunda yönetmeliklerle ilgili olarak aşağıdaki ‘Genel Bulgulara’ da ulaşılabilmektedir:

- İstanbul İmar Yönetmeliği; yoğunlukla yapılaşma hükümleri, izinler ve yönetmeliğin uygulanması içeriklerinden oluşmaktadır.
- Roma İmar Yönetmeliği’nde; antik kentin korunumu, yapıların çevreye olan uyumu, bina estetiği maddeleri ön plana çıkmaktadır.
- Berlin İmar Yönetmeliği; yapıların denetimi, yapı engelli ilişkisi, tasarım, uygulama, yangın maddeleri üzerine yoğunlaşmıştır.
- Londra İmar Yönetmeliği’nde ise; enerji verimliliği ve yapı testleri maddeleri vurgulanmaktadır.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Yapılan tez çalışmasında, öncelikle Türkiye’deki İmar Mevzuatları tanımlanmış ve yönetmeliklere odaklanılmıştır. Bu bağlamda, yönetmelik oluşumunu etkileyen faktörlerden bahsedilmiş ve Türkiye’de kullanılan imar yönetmeliklerinin tarihsel gelişimi aktarılmıştır. Daha sonra Türkiye Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ardından İstanbul İmar Yönetmeliği genel hatlarıyla incelenmiştir. Yönetmeliklerin kısa bir karşılaştırması yapıldıktan sonra İstanbul’daki imar ve ruhsat süreçleri açıklanmıştır.

İstanbul ve diğer uluslararası kentlerin imar yönetmeliklerinin açıklanmasıyla çalışma genişletilmiştir. Bu bölümde sırasıyla; İstanbul, Roma, Berlin ve Londra kentlerine dair genel bilgiler verilmiş ve sonrasında her kentin imar yönetmeliklerinde odaklanılan yönetmelik maddeleri seçilerek aktarılmıştır. Bu bölümde incelenmiş olan maddeler çalışmanın bir sonraki bölümünde; yönetmeliklerin güncellenme sıklığı, yönetmeliklerin bağlı oldukları diğer mevzuat, standart ve yönetmelikler, yönetmeliklerdeki detay seviyesi, yönetmeliklerde tasarım kriteri, yönetmeliklerde enerji verimliliği ve geri dönüşüm, yönetmeliklerde engellilere yönelik çözümler, yönetmeliklerde yangın yapı ilişkisi ve yönetmeliklerde bulunan diğer önemli kriterler başlıklarında karşılaştırmalı olarak irdelenmiştir. Tüm bu irdemelerin sonunda aşağıda maddeler halinde aktarılan sonuçlara ulaşılmıştır:

- Roma İmar Yönetmeliği, tarihten günümüze kadar en az değişim gösteren yönetmeliktir. Roma şehrinin korunan tarihi dokusu ve turizmle olan ilişkisi yönetmeliği oluşturan ana unsurlardır. Bu, tarihi silüeti ve genel estetiği korumak amacıyla yönetmelik içeriğinin oluşturulduğu ve yönetmeliğin bu kapsamda şekillendirildiği görülmüştür. Ayrıca, Roma İmar Yönetmeliği’nin bağlı olduğu diğer mevzuatların diğerlerine kıyasla en az olduğu belirlenmiştir. Özellikle yapıların çevre ile uyumu, bulundukları alana göre (periferik ve diğer alanlar) yapılaşma şartları ve hijyen yönetmeliğine uyum esasları yönetmelikte ön planda olan diğer konulardır.
- Berlin İmar Yönetmeliği, planlama ve zonlama konularına yer vermiştir. Sürdürülebilir çevresel politikalar ve geri dönüşüm bu yönetmeliğin en önemli parçalarıdır. Berlin’de; yangın, engelsiz yaşam ve yapı denetimi gibi konulara diğer yönetmeliklere göre daha detaylı yer verilmiştir. Bu anlamda

yönetmelikte; yapı denetiminin yapının ömrü boyunca sürmesi, engelsiz daireler, yapı malzemelerinin geri dönüştürülebilir olması, belli şartlarda çocuk parkı zorunluluğu gibi konuları içeren maddeler bulunmaktadır.

- Londra İmar Yönetmeliği, oluşumu ve yapısı bakımından diğer yönetmeliklerden farklıdır. Bu yönetmelikte; yapılaşma ve planlama gibi konuların yanı sıra enerji verimliliği, sürdürülebilirlik, CO₂ emisyon oranları, su verimliliği, malzeme test ve deneyleri gibi çevresel konulara ağırlık verildiği görülmektedir. Ayrıca yönetmelikte; inşaat işlerinin kontrolü, kendi kendine belgelendirme programları, enerji verimliliği ve su verimliliği önemli başlıklardandır.

Çalışmanın ana konusunu oluşturan İstanbul İmar Yönetmeliği ile ilgili olarak aşağıdaki sonuçlar aktarılabilir:

- İstanbul İmar Yönetmeliği'nin, diğer yönetmeliklere göre daha kapsamlı ve detaylı bir yapıya sahip olduğu söylenebilir.
- Ayrıca, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin diğerlerine göre sık güncellenen ve bağlı olduğu mevzuatlar açısından diğerlerine göre en fazla olan yönetmelik olduğu görülmüştür.
- İstanbul İmar Yönetmeliği, detay seviyesindeki fazlalığıyla dikkat çekmektedir. Buna karşın bu detayların çoğunlukla yapı malzemeleri, enerji verimliliği, geri dönüşüm, çevre uyumu ve sürdürülebilirlik gibi kavramlar yerine; yapıyı oluşturan elemanların ölçüleri, emsal hesapları, yapılaşma sınırları, planlama kuralları ve işlevleri gibi unsurlara odaklandığı görülmektedir. Bu durum; gerek tasarımcıların kısıtlanması gerekse aynılanan mekan ve çevrelerin oluşması ile sonuçlanmaktadır.
- Hızla büyüyen ve gelişen İstanbul'da çevre uyumuna gereken önemin verilmemesi, geri dönüşüm ve sürdürülebilirlik konularının arka planda olması, dönüşümün çevre koşullarından yer yer bağımsız ilerlemesi, mevcut koruma çalışmalarının yetersizliği gibi nedenlerin kent belleğini olumsuz etkilediği görülmektedir.
- Bunlara ek olarak, İstanbul'da değişken ekonomik durumlar, siyasi konjonktür ve gün geçtikçe artan deprem riskiyle hızla gerçekleşen dönüşüm projeleri kentleşmeyi olumsuz etkilemektedir.

- Sonuç olarak, İstanbul İmar Yönetmeliği'ndeki farklılıklarda; tarihi dokuya sahip bir şehir için düzenlenmiş olması, şehrin yüz ölçümü ve nüfusunun diğer şehirlere oranla epey büyük olması, dünya deprem bölgesinde yer alıyor olması gibi çeşitli sebeplerin etkili olduğu söylenebilir. Bu durumda ayrıca, ülkelerin toplumsal yapılarının, politik bakış açılarının ve ekonomilerinin de etkileri gözardı edilemez.

Yapılan karşılaştırmalı irdelenme sonucunda elde edilen bulgularla, İstanbul'da kullanılan güncel yönetmeliğin gelişmesine katkı sağlanması, kentin mevcut yapı stoğunun daha verimli bir şekilde kullanılabilmesi için sektörde yer alan uzmanlara yönelik bir kaynak oluşturabilmesi hedeflenmiştir. Bu yolla, başta kentsel dönüşüm çalışmaları olmak üzere, yeni yapılaşmayla zarar gördüğü düşünülen kent belleğinin korunabileceği ön görülmektedir. Çalışmanın ayrıca, dünya kentlerinde önem verilen konuların görünürlüğünü sağlaması, farklı kültür ve bölgelerdeki öncelikleri ve örnekleri aktarması yönleriyle önemli olduğu düşünülmektedir. Bu nedenlerle; elde edilen sonuçlara dayanarak aşağıdaki konular önerilmektedir:

- İstanbul İmar Yönetmeliği'nin bağlı olduğu diğer yönetmelikler, standartlar ve mevzuatlar ile bütüncül bir şekilde yeniden ele alınması ve diğer yönetmeliklerde olduğu gibi günümüz gereksinimlerine yanıt verebilir hale getirilmesi önerilmektedir. Bu durumun, yönetmeliğin güncellenme sıklığının azaltılmasında etkili olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca, uygulamada ortaya çıkabilecek ve karışıklığa sebep olabilecek, hakimiyeti zor çoklu mevzuatların ve detay seviyelerinin de azaltılması açısından katkı sunabileceği ön görülmektedir.
- Yönetmeliğin güncellenmesi sırasında, diğer uluslararası yönetmeliklerde olduğu gibi yazılı maddelere ek, maddeleri tarifleyen çizimler ya da görsellerin içeriğe eklenmesi yönetmeliğin anlaşılabilirliği ve okunabilirliğini artırabilir.
- Mevcut yönetmelikte var olan ve aynılaştıran yapı, sokak ve kentlerle sonuçlanan nedenler, yönetmelik güncellemesi sırasında gözden geçirilebilir ve sürdürülebilirlik (fiziksel, sosyal, ekonomik) kentsel koruma, dijitalleşme gibi güncel konular bu sırada yönetmelikle bütünleştirilebilir.
- Mevcut yönetmelikte; belli şartları sağlayan özel yapılar dışında yapıların cephe tasarımları, cephe sistemleri, cephe öneri raporları ve yapıların çevreyle

uyumunu gösteren çizimler talep edilmemektedir. Bu uygulama bütün yapılar için taraflardan talep edilebilir.

- Yönetmeliğe İstanbul'un deprem bölgesinde bulunması ve özellikle yakın zamanda yaşanan 6 Şubat 2023 depremleri göz önünde bulundurularak, afet öncesini ve sonrasını içeren maddeler eklenebilir.
- Kentlerde tek başına yaşamadığımız dikkate alındığında, diğer canlıları da gözetken düzenlemelere yönetmelikte yer verilebilir.

Sonuç olarak; tüm bu düzenleme ve güncellemelerin disiplinler arası bir çalışma ile sürdürülmesi önem arz etmektedir. Bu anlamda, yönetmeliğin etki alanındaki disiplinlerden oluşan bir komisyonun oluşturulması ve komisyonun; üniversiteler, belediyeler ve özel sektörle iş birliği içerisinde çalışması önerilmektedir. Aynı zamanda; komisyonun uluslararası ortaklarla da bütünleşik çalışması kentin geleceğinin vizyoner bir perspektifle oluşturulması açısından oldukça önemlidir. Bu açılardan; gerek ulusal gerekse uluslararası çalıştaylar, konferans ya da etkinlikler düzenlenebilir ve bu tür ortamlarda İstanbul'a özgü değerler ortaya çıkarılabilir. Uzun ömürlü, güncel, anlaşılır, bütünleşik ve tek bir 'İstanbul İmar Yönetmeliği' bu yolla oluşturulabilir.

KAYNAKLAR

- Akça, P. (2019). "Ulusal ve Uluslararası Standartlar: Türkiye'de Bir Uygulama." *Standards Engineering*, 71(1), 1-11.
- Altuğ, S. (2014). "Şehir ve Bölge Planlamada Temel Kavramlar ve İlkeler." Palme Yayıncılık.
- Aydın, E. ve Yıldırım, A. (2017). "Toplumsal İhtiyaçlar ve Sosyal Politika." *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3(2), 1-20.
- Berlin İmar Yönetmeliği, 495 sayılı 01.02.2006 tarihli. (Lisanslı Çevirisi)
- Bulut, E. (2019). "Geoteknik Mühendisliği." Beta Yayıncılık.
- Çakıcı, B. (2010). "Türk Kamu Yönetiminde Yeniden Yapılanma ve İdari Eğilimler." *Maliye Dergisi*, 160, 249-266.
- Çavdar, A. ve İslam, A. (2014). "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Planlama ve Mevzuat." *Planlama*, 24, 55-66.
- Güler, G. (2013) "Cumhuriyet Dönemi İmar ve Şehircilik Politikaları" İletişim Yayınları.
- Hakim, S. (2010). "Şehir ve Bölge Planlama: Kavramlar, Kuramlar, Uygulamalar." Beta Yayıncılık.
- İnalcık, H. (2019) "İstanbulun Tarihi ve Kültürü" İş Bankası Kültür Yayınları.
- İstanbul İmar Yönetmeliği, 30426 sayılı 20.05.2018 tarihli.
- Londra İmar Yönetmeliği, 2214 sayılı 01.10.2010 tarihli. (Lisanslı Çevirisi)
- Öner, A. (2015). "Şehir ve Bölge Planlama Hukuku." Beta Yayıncılık.
- Özdemir, A. (2018). "Hukuki Çerçeve ve Yönetmeliklerde Değişiklik." *Legal Hukuk Dergisi*, 9(1), 45-61.
- Özer, M., K. (2017) "Türkiye'de İmar ve Şehir Planlama Tarihi" İletişim Yayınları.
- Polat, E. ve Bilsel, S.G. (2006). "Mimarinin ve kentin birlikte planlanmasında farklılaşan kavramlar üzerine." *Planlama Dergisi*, (4), 57-68.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 30113 sayılı 03.07.2017 tarihli.
- Roma İmar Yönetmeliği, 5261 sayılı 18.08.1934 tarihli. (Lisanslı Çevirisi)

Smith, J. K. (2008). "Qualitative Psychology: A Practical Guide to Research Methods." Sage.

Turunç, Ö. ve Kılıç, İ. (2015). "Çevresel Faktörler ve İşletmelerin Stratejik Yönetimine Etkisi." İşletme Araştırmaları Dergisi, 7(1), 181-199.

[Url 1]

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>, Erişim Tarihi :12.12.2023

[Url 2]

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=24601&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi :16.12.2023

[Url 3]

https://it.wikipedia.org/wiki/Piazza_Navona Erişim Tarihi: 18.12.2023

[Url 4]

<https://en.wikipedia.org/wiki/Rome> Erişim Tarihi: 18.12.2023

[Url 5]

<https://pavaedu.com/vatikan/> Erişim Tarihi: 20.12.2023

[Url 6]

<https://en.wikipedia.org/wiki/Berlin> Erişim Tarihi: 24.12.2023

[Url 7]

<https://en.wikipedia.org/wiki/London> Erişim Tarihi: 04.12.2023

[Url 8]

<https://webgis.maltepe.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=18465> Erişim Tarihi: 14.12.2023

[Url 9]

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2022-49685> Erişim Tarihi: 07.01.2024

[Url 10]

<https://tr.wikipedia.org/wiki/Istanbul> Erişim Tarihi 04.01.2024

ÖZGEÇMİŞ

Özgür CEYLAN, İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamladıktan sonra 2010 yılında üniversite eğitimine başlamıştır. Üniversite sürecinde work and travel ve erasmus programlarına katılarak uluslararası deneyimler edinmiş ve kendisini geliştirmiştir. 2015 yılında Gebze Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümünden mezun olmuştur ve yüksek lisans eğitimine aynı üniversitenin Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalında devam etmektedir. Çeşitli firmalarda mimar olarak çalıştıktan sonra 2018 yılında kendi mimarlık firmasını kurmuş ve 2020 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Bimtaş'ta mimar olarak göreve başlamıştır. 2022 yılında Mimari Tasarım Şefi ünvanını almıştır ve halen bu görevini sürdürmektedir.



TEZ ÇALIŞMASI KAPSAMINDA YAPILAN YAYINLAR

Ceylan, Ö., Güzelçoban Mayuk, S., "Comperative Analysis of Turkish Zoning Regulstion: İstanbul Zoning Regulationı", 2. Uluslararası Sürdürülebilir Kentler Kongresi (ICSULA 2023), 26-27 Ekim 2023 (Sunum online olarak gerçekleştirilmiştir. Özet metin yayımlanmıştır).

