

## **“YATAY YAPILAŞMA” GÜMÜŞHANE’YE NE ZAMAN VE NASIL YANSIYACAK?**



### **HASAN PİR’İN KÖŞE YAZISI**

Cumhurbaşkanımız Sayın Recep Tayyip Erdoğan’ın sık sık gündeme getirdiği “yatay mimari uygulaması”nın da içinde yer aldığı yeni “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” 3 Temmuz 2017 Tarihli ve 30113 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlandı. Yönetmelik ile imar uygulamalarında birçok yenilik getirildi.

Yeni Yönetmelikte hangi değişikliklerin olduğu ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bir değerlendirme yaptı ve bu değerlendirme de bakanlığın internet sitesinde de yayımlandı.

Bakanlığın yaptığı değerlendirmeden de yararlanarak biz de yapılan yenilikleri 13 madde halinde sizlerle paylaşmak istedik.

Yönetmelikteki en önemli yeniliklerden birisi “Yatay Mimari” konusudur.

Gümüşhane için çok önemli olan bu konu halledildiği takdirde, otopark alanı dahi olmayan, olduğu yere sıkıştırılmış yüksek katlı binalar sorunu çözülecek, bunun yerine zorunluluktan kaynaklı olarak şehir yerleşimi doğu ve batı öncelikli olmak üzere genişleyecek ve binaların hem otopark sorunları hem de yeşil alan sorunları çözülecektir.

“Yatay Mimari” ile ilgili olarak yönetmeliğin 5. Maddesi 6. Fıkrasında; “Dikey yerine yatay yapılaşmayı temin için; emsal verilip taban alanı verilmeyen parsellerde çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla taban alanı sınırı %40 tan %60 a çıkarılmıştır. Bu sayede toplam inşaat alanı aynı kalmak kaydı ile dar yüksek binalar yerine daha geniş fakat az katlı binaların önü açılmaktadır.” denilmektedir.

Eğer yatay mimari için verilen % 60 lık taban toleransı su istimal edilip, hem taban alanı %40’tan % 60 çıkartılıp hem de yine dikey mimari rantı ve yanlışı devam ettirilirse bu durum Gümüşhane için bir cinayet olur. Tabii ki buna müsaade edenler de bu cinayetin müsebbipleri olup dünya – ahiret vebal altında kalırlar.

“Yatay mimari” ile ilintili olmak üzere çok değerli milletvekilimiz Sayın Hacı Osman Akgül’ün Gümüşhane için düşündüğü “KENT DEĞİŞİM PROGRAMI” nda da bu bakış açısının ağırlıklı olacağı bilgisini öğrendik. Yani, Gümüşhane’de artık dikey mimari olayı bitmiş olacak, bunun yerine hem kent, hem de insan psikolojisi ile uyumlu yatay mimari gelişecektir. Bu güzel bakış açısından dolayı Milletvekilimiz Sayın Akgül’ü bir kez daha tebrik ediyorum.

\*\*\*\*\*

### **YENİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BİRLİKTE GETİRİLEN 13 YENİ DÜZENLEME ŞÖYLEDİR:**

#### **1.YATAY YAPILAŞMAYI TEMİN İÇİN DAHA GENİŞ VE AZ KATLI BİNALARIN ÖNÜ AÇILDI**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 6 ncı fıkrası ile; dikey yerine yatay yapılaşmayı temin için; emsal verilip taban alanı verilmeyen parsellerde çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla taban alanı sınırı %40 tan %60 a çıkarılmıştır. Bu sayede toplam inşaat alanı aynı kalmak kaydı ile dar yüksek binalar yerine daha geniş fakat az katlı binaların önü açılmaktadır.

#### **2.EMSAL HARİCİ ALAN SUİSTİMALİ ÖNLENDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 8 inci fıkrası ile; parsele verilen inşaat hakkının suiistimal edilmesi suretiyle verilen hakkın çok üzerinde uygulama yapılabilmesi yolu kapatılarak, emsal harici tüm alanların toplamı %30 ile sınırlandırılmaktadır.

#### **3.OTOPARK ALANLARI EMSAL DIŞI TUTULDU**

Yine 5 inci maddenin 8 inci fıkrası ile; su basman kotu altında yapılacak zorunlu otopark alanlarınının 2 katı kadar otopark alanı, sığınak, ortak depolar gibi alanlar emsal harici sayılmaktadır. Ayrıca bunun yanında bütün cepheleri gömülü olan tüm otopark alanları da emsal dışı tutulmuştur.

#### **4.ESTETİK, RENK, ÇATI, CEPHE KAPLAMA KONULARINDA BELEDİYELERE YETKİ VERİLDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 15 ıncı fıkrası ile; belediyelere imar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplamasına yönelik kurallar koyma, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirme yetkisi verilmiştir.

#### **5.YOL KODU DÜŞÜK ARAZİLERDE KADEMELENDİRME ESASI GETİRİLDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 26 ıncı fıkrası ile; yol kotundan düşük olan arazilerde kademelendirme esası getirilmiştir. Bu sayede özellikle İstanbul Boğazı gibi eğimli arazilerde yol cephesinden 4-5 kat olan ancak arka cephede eğim nedeni ile 7-8 katı açığa çıkan ve silüeti olumsuz etkileyen yapılar önlenmektedir.

#### **6.YOL BOYU TİCARETİN TEŞEKKÜL ETTİĞİ KONUT ALANLARI İÇİN YENİ İZİN**

19 uncu maddenin 1/f bendi ile; yol boyu ticaretin teşekkül ettiği konut alanlarında, zemin katlarda otopark yükü karşılıkla ticari kullanımlara izin verilmektedir.

#### **7.EMSAL HARİCİ ALANLARLA İLGİLİ YÖRESEL İNİSİYATİF**

22 inci Maddede getirilen düzenleme ile; yönetmelik çıkaramayacak belediyeler için referans niteliğinde verilen emsal harici alanlar, artık %30 sınırı içinde kalmak kaydıyla yöresel koşullar dikkate alınarak idarelerce değiştirilebilecektir.

#### **8.OTOPARK SORUNUNUN GİDERİLMESİ İÇİN YENİ İMKÂN**

23 üncü maddenin 2inci fıkrası ile; otopark sorununu azaltmak amacıyla ön, yan ve arka bahçe altlarının da otopark yapılabilmesine imkan sağlanmıştır.

#### **9.(1+1) DEN DAHA KÜÇÜK KONUTLAR YAPILAMAYACAK**

29 uncu maddenin 1inci fıkrası ile; özellikle ticaretin yoğun olduğu yerlerde, 1+0 tabir konut tabir edilen ancak gerçekte ofis olarak kullanılan binalarda, asgari konut şartlarının sağlanması ve aile yapısının korunması amacıyla en az 1 yatak odası zorunluluğu getirilmiş ve böylece 1+1 den daha küçük konutların yapılması önlenmiştir.

#### **10.MANTOLAMALAR YAPI RUHSATINDAN MUAF OLABİLECEK**

59 uncu maddenin 2 inci fıkrası ile; mantolama tabir edilen ve bina kabuğunun yalıtımı ve pencere değişimi uygulamaları, binanın taşıyıcı sistemini olumsuz etkilemediğinin raporlanması, fenni mesuliyetin üstlenilmesi kaydıyla yapı ruhsatından muaf tutulmaktadır.

#### **11.BİNALARA GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ UYGULAMALARI RUHSATTAN MUAF TUTULDU**

Yine 59 uncu maddenin 2inci fıkrası ile; binanın kendi ihtiyacı için olan ve taşıyıcı sistemi etkilemeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri (Güneş Enerjisi Panelleri) uygulamaları da ruhsattan muaf tutulmaktadır.

#### **12.İNŞAAT RUHSATI BEKLENMEDEN KAZI İZİNİ İMKÂNİ**

59 uncu maddenin 3üncü fıkrası ile; özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı beklenmeden mimari proje onayına müteakip kazı izni verilmesi imkanı getirilmiştir. Bu sayede özellikle büyük yatırımlarda tüm projelerin hazırlanması ve ruhsatın düzenlenmesi için geçen 3-4 ay gibi bir süre zarfında kazı imalatları yapılabilecek, yatırımcı büyük bir zaman kazanacaktır.

#### **13.İL BELEDİYELERİ KENDİ YÖNETMELİKLERİNİ HAZIRLAYABİLECEK**

69 uncu maddenin 1 ve 2. Fıkraları ile getirilen yenilikle; yönetmeliğin temel ilkeleri değiştirilmemek kaydıyla İl ve Büyükşehir Belediyeleri kendi yönetmeliklerini hazırlayabileceklerdir. Bu sayede belediyelerin yöresel şartlarına göre uygulama yapmalarına imkân tanınmaktadır.