

15.05.2017

## T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ankara

**KONU:** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Değişiklik Taslağına ilişkin GYODER'in değerlendirmesi

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine dayanılarak hazırlanmış olan "Planlı Alanlar İp İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı" 23/03/2017 tarihinde yayımlanmıştır. 30/06/2017 tarihinde yürürlüğe girmesi beklenen bu Yönetmeliğe ilişkin taslak hakkında GYODER olarak görüş ve önerilerimiz maddeler halinde aşağıda arz edilmiştir.

1. Yönetmelik Taslağında; merkezi iş alanlarında (MİA) konut (rezidans) yapılamıyor olması, bu alanları geceleri ölü şehir haline getirmektedir. Bu yüzden **MİA alanlarında %20 konut (rezidans)** yapımı yararlı olacaktır.
2. Yönetmelik Taslağında, konutta depo alanları %10'a düşmektedir. Ticaret imarlı alanlarda ise depo alanından hiç bahsedilmemektedir. Konutta veya ticaretle depo yapılmasının Devlete yoğunluk, ulaşım, sosyal ve kültürel donatı açısından hiçbir yükü bulunmamaktadır. Yer altında yapılan bu depo alanları konut ya da dükkan sahiplerinin kullanımı açısından hayati öneme haiz olduğundan eklenti olarak tapulandırılan bu depo alanlarının **konutlarda brüt alanın %20'si ve ticaret alanlarının da %100'u** nispetinde eski Yönetmelik düzenlemesinde olduğu gibi yaptırılmasında yarar görmekteyiz.
3. Yönetmelik Taslağında, kat bahçeleri ortak alan olarak belirlenmektedir. Kat bahçelerinin ortak alan olarak belirlenmesi ile aynı katta bulunan dairelerin bu alana bakması sorunlu hale gelmektedir. Binada farklı katlarda bulunan diğer dairelerin ise kendi katlarında olmayan bu kat bahçelerinden yararlanmadıkları için bakımını ve masrafını üstlenmeleri de mümkün bulunmamaktadır. Bu yüzden kat bahçelerinin ortak alandan çıkarılarak eski Yönetmelikte olduğu gibi **%20'lik kapsam içerisinde** ise ilgili dairelere verilmesinde veya tahsis edilmesinde yarar bulunmaktadır.

4. Yönetmelik Taslağının tanımlarında, “yeşil bina” ve “sertifika” tanımı getirilmektedir. Ancak metnin devamında yeşil binaların teşvik edilmesi hakkında herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. İnşaat maliyetinin ülke ekonomisine geri dönüşünü sağlayan yeşil binaların teşviki yönünde düzenleme yapılması ve bu kapsamda; kentsel dönüşüm alanlarında **KDV'nin sıfır (0)** olmasında ve diğer normal alanlarda **tapu harcı muafiyeti** ve **KDV'nin %18 'ise %8; %8 ise %0** olmasında yarar görmekteyiz.

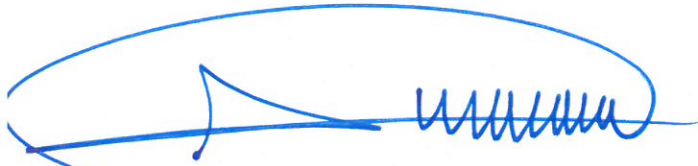
5. Yönetmelik Taslağında, “yüksek yapı” tanımı değiştirilerek 21.50 metrenin üstü “yüksek yapı” olarak belirlenmektedir. 51.50 metrenin üstü ise “çok yüksek yapı” olarak belirlenmektedir. Bu tanımlar doğrultusunda **inşaat maliyetlerinde gereksiz ve ciddi artışlar** söz konusu olacaktır.

Yönetmelik Taslağında eskiden olduğu gibi 51.50 metre yüksekliğin üstünün özel bir yapılaşma olması sebebiyle maliyet arttırıcı farklı düzenlemelere tabi olmasını anlamak olanaklıdır. Ancak 21.50 metrenin üstündeki binaların “yüksek yapı” olarak nitelendirilmesi teknik açıdan uygun değildir. Bu nedenle **“yüksek yapı” kriterinin eskiden olduğu gibi 51.50 metrenin üstünde** belirlenmesini tavsiye edilir bulmaktayız.

6. Yönetmelik Taslağında 30. Madde ile; bir bağımsız bölümde olması gereken oturma, yatak odaları ile mutfak m<sup>2</sup> ölçüleri getirilerek stüdyo daire yapılmasının önü kapatılmaktadır. Çeşitli odalar için Taslakda m<sup>2</sup> sınırlamasının kaldırılarak tüketici talepleri doğrultusunda **stüdyo daire yapımının devam ettirilmesi** yararlı olacaktır.

Çalışmalarınızda katkı sağlayacağı ve değerlendirileceği inancıyla derneğimiz görüşlerinizi bilgi ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,



**Aziz TORUN**

**GYODER**

**Yönetim Kurulu Başkanı**