



T.C.  
MU LA VAL L  
Çevre, ehircilik ve klim De i ikli i l Müdürlü ü



Sayı : E-18032898-310.99-10042932  
Konu : Son Kat Tavan Döşemesinin  
Tamamının Saçak Seviyesinden  
Düşük Kota İndirilmesi (Ters Kiriş)  
Uygulamaları Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) TMMOB Mimar Odası Muğla Şubesi Fethiye Temsilciliği'nin 10.03.2020 tarihli ve 28 sayılı yazısı.  
b) 27.03.2020 tarih ve 18032898-310.99-E.18255 sayılı yazımız.  
c) Bakanlığımızın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) 14.04.2020 tarih ve 72177222-045.01-E.82449 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (ppp) bendi ile 40'ıncı maddesine atıf yapılarak son kat tavan döşemesinin kısmen yapılabileceği, kısmen yapılan döşemelerde döşeme kotunu belirleyen yasal zorunluluğun asgari kat yüksekliğinin sağlanıp sağlanmadığı olduğu, son kat tavan döşemesinin tamamının aynı kotta yapılması ile ilgili de bir yasal zorunluluğun bulunmadığı bu bağlamda döşemenin bir kısmının saçak seviyesi kotunda bir kısmının da saçak seviyesi kotunu geçmeyecek şekilde farklı kotlarda yapılabileceği ifade edilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşleri talep edilmiştir.

İlgi (b) yazımız ile ilgi (a) yazı, Bakanlığımıza (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) iletilmiştir.

İlgi (c) yazı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde "*Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,*" tanımı ve (ppp) bendinde "*Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,*" tanımı yapıldığı, öte yandan yönetmeliğin 28'inci maddesinin birinci fıkrasında planda daha fazla belirlenmedi ise kat yüksekliklerinin en fazla uygulanabileceği değerlerin hükme bağlandığı, maddenin dördüncü fıkrası ile de iskan edilen katların asgari yüksekliğinin asma katlar hariç 2,60 metreden az olamayacağı ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yüksekliğin 2,40 metreye kadar düşürülebileceğinin hükme bağlandığı, ayrıca Yönetmeliğin "*Çatılar*" başlıklı 40'ıncı maddesinin yedinci fıkrasında: "*Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.*" hükmüne, sekizinci fıkrasında "*Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.*" hükmüne, on üçüncü fıkrasında da "*Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.*"

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3B60E3F3-2246-4283-8B98-0641F6F166E3

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Muslihittin Mah. Hasat Sok. No:5 48000 Mente e / MU LA  
Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 KEP:

Bilgi için: N. SLAMO LU  
Mimar

[muglacevresehircilik@hs01.kep.tr](mailto:muglacevresehircilik@hs01.kep.tr)  
E-posta: [mugla@csb.gov.tr](mailto:mugla@csb.gov.tr) Elektronik a :  
<http://www.csb.gov.tr/iller/mugla>



hükmüne yer verildiği, bu bağlamda planda verilmişse ya da planda verilmediyse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar çerçevesinde bulunacak bina yüksekliklerinin hiçbir suretle aşılamayacağı; kat yüksekliklerinin de ancak planda belirlenen ya da planda belirlenmedi ise Yönetmelikte belirlenen sınırlar içerisinde uygulanmak zorunda olduğu; belirtilen hususlara uyulmak kaydı ile son kat tavan döşemesinin bir kısmının saçak seviyesini geçmeyecek şekilde farklı yüksekliklerde yapılabilmesine ilgili idarelerince karar verilmesi gerektiğinin mütalaa edildiği bildirilmiştir.

Ancak Valiliğimizce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılan muhtelif denetimlerde Bakanlığımızın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) ilgi (c) yazısına ve yazı içeriğinde zikredilen ilgili Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak binaların son kat tavan döşemesinin tamamının saçak seviyesinden daha düşük kota indirildiği, kırma çatı eğimi ile birlikte doğal olarak oluşan çatı arasının iç yüksekliğinin bu şekilde arttırıldığı, bu alanların yapı kullanma izin belgesi sonrasında ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına dönüştürülmesine mahal verecek şekilde projelendirildiği, İlimiz dahilindeki İdareler (Belediye Başkanlıkları) tarafından da bu projelere istinaden yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda İlimizin aktif faylar üzerinde birinci derece deprem bölgesinde yer aldığı gerçeği ile birlikte statik sakinler da göz önünde bulundurularak İlimiz dahilindeki İdareler (Belediye Başkanlıkları) tarafından onaylanan yapı ruhsatı eki projelerin Bakanlığımızın (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) ilgi (c) yazısına ve yazı içeriğinde zikredilen ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun olması, binaların son kat tavan döşemesinin tamamının saçak seviyesinden daha düşük kota indirilmemesi, kırma çatı eğimi ile birlikte doğal olarak oluşan çatı arasının iç yüksekliğinin bu şekilde arttırılmaması, bu alanların yapı kullanma izin belgesi sonrasında ruhsat ve eklerine aykırı olarak çatı katına dönüştürülmesine mahal verilmemesi, konu hakkında gerekli hassasiyetin gösterilmesi hususunda,

Gereğini rica ederim.

İsmail SOYKAN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek: İlgili (c) yazı (5 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
Menteşe Belediye Başkanlığına  
Bodrum Belediye Başkanlığına  
Milas Belediye Başkanlığına  
Milas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü  
Hayıtlı Mah.23 Nisan Bul.MİTSO Binası  
No.172 MİLAS / MUĞLA  
Yatağan Belediye Başkanlığına  
Kavaklıdere Belediye Başkanlığına  
Ula Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Yapı Denetiminden Sorumlu Şube  
Müdürlüğüne  
Fethiye Çevre Şube Müdürlüğüne  
Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu  
Şube Müdürlüğü 2E

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: 3B60E3F3-2246-4283-8B98-0641F6F166E3

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Muslihittin Mah. Hasat Sok. No:5 48000 Mente e / MU LA

Bilgi için: N. SLAMO LU

Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 KEP:

Mimar

[muglacevresehircilik@hs01.kep.tr](mailto:muglacevresehircilik@hs01.kep.tr)

E-posta: [mugla@csb.gov.tr](mailto:mugla@csb.gov.tr) Elektronik a :

<http://www.csb.gov.tr/iller/mugla>



Marmaris Belediye Başkanlığına  
Datça Belediye Başkanlığına  
Köyceğiz Belediye Başkanlığına  
Ortaca Belediye Başkanlığına  
Dalaman Belediye Başkanlığına  
Fethiye Belediye Başkanlığına  
Seydikemer Belediye Başkanlığına

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 3B60E3F3-2246-4283-8B98-0641F6F166E3

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Muslihittin Mah. Hasat Sok. No:5 48000 Menteşe / MUĞLA

Tel: 0 (252) 214 12 58 Fax: 0 (252) 214 31 09 KEP:

[muglacevresehirclik@hs01.kep.tr](mailto:muglacevresehirclik@hs01.kep.tr)

E-posta: [mugla@csb.gov.tr](mailto:mugla@csb.gov.tr) Elektronik Posta :

<http://www.csb.gov.tr/iller/mugla>

Bilgi için: N. SLAMOĞLU

Mimar

