

Tarih: 31.01.2021

Değerli üyelerimiz,

KTMMOB – Mimarlar Odası Vize Bürosu'na sıkça sorulan sorular ve cevapların derlenmesiyle, hem sizlere hem de vize bürosu personellerimize zaman kazandırılacağına inanmaktayız. Bu tür soruları belirli zaman aralıklarında güncelleyerek odamızın web sayfasında sizlerle paylaşmayı hedefliyoruz. Sıkça sorulan soruları ve cevaplarını “Mevzuat - Çizim Tekniği” ve “Proje Sunumları – Dosya Hazırlama” olmak üzere iki ana bölümde bulabilirsiniz.

Sıkça sorulan soruların cevaplarını daha anlaşılır kılmak üzere gerekli şekil, çizim ve tablolar da çalışmaya eklenmiştir. Bazı soruların kapsamlı cevapları için “Mimarın El Kitabı”, “Fasıl 96 Yasası” ve “Fasıl 96: Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Özet Bilgiler Kitapçığı” referans verilmiştir. Bu yüzden, yazılan cevaplarla birlikte referans kaynakların dijitallerine ulaşmak gerekebilir. Referans kaynaklara da yine odamızın web sayfasından ulaşabilirsiniz.

Bu çalışmanın gerçekleşmesinde başta teknik vize personellerimiz olmak üzere emeği geçen herkese teşekkür eder, sizlere de iyi çalışmalar dileriz.

Mimarlar Odası 53. Dönem Yönetim Kurulu

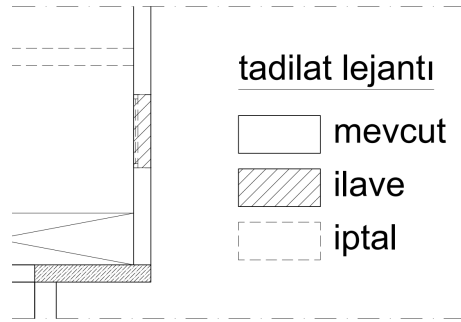
1.

BÖLÜM

MEVZUAT - ÇİZİM TEKNİĞİ ile İLGİLİ SORULAR ve CEVAPLAR

1. İlave tadilat projelerinin çizim tekniği nasıl olmalı?

Projede mevcut, iptal ve ilaveler üç farklı teknikle ifade edilmelidir. Proje taramaları en az olacak ve okunaklı olacak şekilde 0.2 kalem kalınlığında düzenlenecektir. Bkz. Şekil 1. Örnek tadilat lejantı.



2. Parselasyon projelerinde tapu vaziyet planları nasıl hazırlanır?

Yeni yol çakilişi ve yeni parsel sınırları sürekli kesintisiz çizgilerle 0.2 kırmızı rapido ile ifade edilir. Ölçü çizgisi kullanılmadan parsel sınırları üzerine ölçüler rakamlarla yazılmalıdır.

Yeni parsel numaraları/Yeşil alan vb. yeni alanlar, 0.2 kırmızı rapido ile baloncuklar içinde numaralandırılmalıdır.

3. Mevzuatımızdaki yatayda A0 (84.1 X 118.9) pafta boyutuna sığmayan projeler nasıl sunulmalı?

Proje boyutundan dolayı 1/50 sunulamayan projelerde, anahtar kat planı ve dilekçe ile yönetim kuruluna başvuru yapılması gerekmektedir. 1/100 ölçeğinde 1/50 tekniğinde sunulmalıdır.

4. Vaziyet planı ölçekleri ne olmalı?

Vaziyet planı, **yatayda A0 (84.1 X 118.9)** pafta boyutuna sığacak şekilde, arazi boyutuna bağlı olarak 1/100, 1/200, 1/500 ölçeklerinde sunulabilir.

5. Hangi tip binalarda 14 rıhttan sonra sahanlık gerekir?

Ortak kullanımlı ve umumi binalar dışındaki binalarda 14 rıhttan sonra sahanlık zorunluluğu yoktur.

6. Sende kata çıkan merdiven kol genişliği kaç santim olmalı?

İnsan ergonomisine uygun olarak en az 80cm olması gerekmektedir.

7. Müstakil konutlarda ve umumi binalarda bodrum otoparkına inen rampa meyili maksimum yüzde (%) kaç olabilir?

Müstakil konut projelerinde %18'e kadar, ortak kullanımlı ve umumi binalarda ise %15'e kadar rampa meyili ile düzenlenmelidir.

8. Aynı arazi içerisinde bir taneden fazla aynı tip bina yapılırsa, mimarın alacağı ücret nasıl hesaplanır?

İlk tip bina %100, ikinci tip %50 , üçüncü %25, dördüncü ve sonrası %15 olarak hesaplanır.

9. Aynı tip binayı farklı parsellerde ve ayrı dosyalarda sunarsak, tekrar olarak hesaplayabilir miyiz?

Hayır.

10. Aynı dosyada birden fazla binaya planlama onayı verildiği halde, bu binalar vizeye ayrı ayrı zamanlarda sunulabilir mi?

Evet.

11. Bina dışına taşan asansör ilavesi olduğunda maliyetlere alan büyümesi mi, keşif bedeli mi yansıtılır?

İnşaat keşif bedeli yansıtılır.

12. Parselasyon projelerinde hem yol tarafından hem de araziyi bölen yol çekilişleri yapıldıysa maliyetlere yansıyacak alan nedir?

Çekilişle birlikte yeni açılan yol alanları parselasyon birim maliyeti ile maliyetlere yansıtılır.

13. Parselasyon projelerinde mimarın alacağı asgari ücret ne olmalıdır?

Yeni açılan yol maliyeti üzerinden birinci sınıf yapı kat sayısının %'lik olarak yarısı alınır ($1.2 * 0.5 = 0.6$).

14. Binalarla birlikte arazi taksimatı yapılırken maliyetlere ne yazılır?

Mevcut yol alanı ikiye bölünerek parselasyon birim maliyeti ile çarpılıp parselasyon yapı yaklaşık maliyeti ve bina taksimatında da binanın güncel birim maliyetleri yazılır.

15. Kat irtifak yasasına göre taksimat nasıl sunulur?

İnşaat ruhsatı kopyası ve Kat irtifak yasasına göre yapılacak tablo ile birlikte sunulmalıdır. Bkz.Şekil 2.

KAT İRTİFAK YASASINA GÖRE YAPILACAK TABLO

Blok	Kat	BB NO	Arsa Payı	Maliki	Hissesi	Nitelik	Eklentisi	Bina Değeri (Bina Alanı x Güncel Bina Birim Maliyeti)	İmza
	Zemin + Sende + 1 No'lu Bodrum	1			Tamamı	Sendeli Dükkan + Depo	12 No'lu Otopark		
	Zemin + Sende + 2 No'lu Bodrum	2			Tamamı	Sendeli Dükkan + Depo			
	Zemin + Sende + 3 No'lu Bodrum	3			Tamamı	Sendeli Dükkan + Depo			
	I	4			Tamamı	Konut			
	I	5			Tamamı	Konut			
	II	6			Tamamı	Konut			
	III	7			Tamamı	Konut			
	III	8			Tamamı	Konut			
	IV	9			Tamamı	Konut			
	IV	10			Tamamı	Konut			
	V	11			Tamamı	Konut			

16. Taksimat ve röleve projelerinde mimarın alacağı ücret nedir?

Güncel birim maliyetleriyle mimarın alacağı ücret yeni bina gibi hesaplanıp, taksimat projelerinde %10'u, Röleve projelerinde %30'u kadar alınır.

17. Tek katta WC mekanik havalandırması bacasız dış duvara verilebilir mi?

Tek bağımsız müstakil birimlerde dış duvara verilebilir.

18. Fasıllar 96 bölgelerinde arazi içerisinden yüksek gerilim hattı geçiyorsa bina bu hatlardan ne kadar uzağa yapılmalı?

Yüksek gerilim hattı varsa, Elektrik Kurumu'ndan görüş alınarak çekilme yapılması gerekmektedir.

19. Site tipi ve apartman taksimat projelerinde açık otoparklar ve zemin kattaki arazileri ortak kullanım olup, kullanım hakkı verilebilir mi?

Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak, mevzuatta her birinin yeterli otoparkı varsa, ortak kullanım olup kullanım hakkı verilebilir. Arazilere bağımsız kullanım hakkı verilemez, ortak kullanımda gösterilmelidir.

2.

BÖLÜM

PROJE SUNUMLARI – DOSYA HAZIRLAMA

2.1. Ruhsat öncesi değişiklik projesi hangi durumda sunulmalı? Nasıl sunulmalı?

Ruhsat aşamasına gidilmeden proje üzerinde yapılacak olan herhangi bir düzenleme de yeni proje gibi sunulmalıdır.

2.2. Röleve projesi hangi durumlarda gerekir? Nasıl sunulmalı? Maliyetleri ne olmalı?

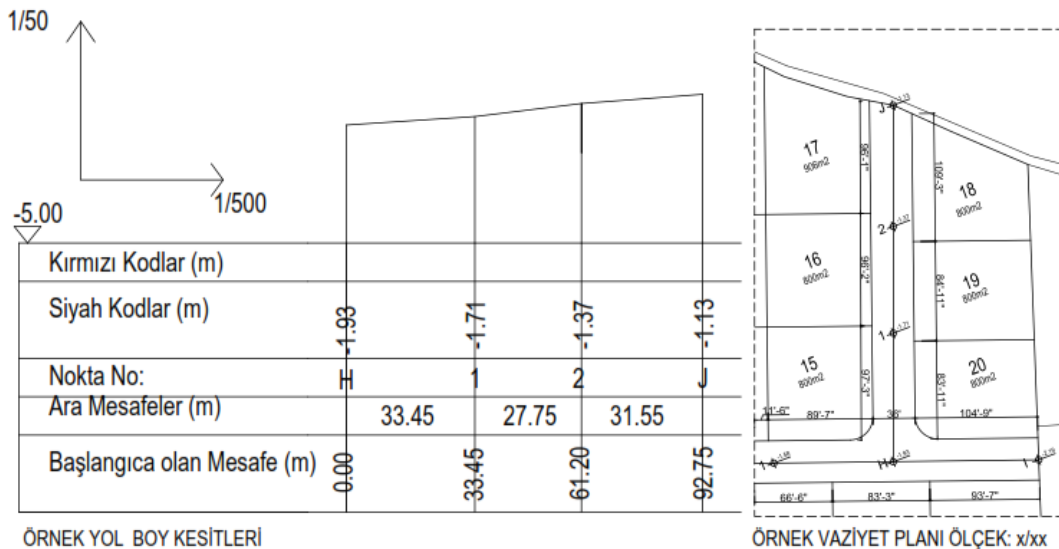
1981 yılı öncesi yerinde yapılmış ve koçanda kayıtlı olmayan yapıların muhtar tarafından belgelenmesi halinde röleve projesi kapsamında proje çizilir.

Koçanda kayıtlı olan kısım mevcut tekniğinde, kayıtlı olmayan rölevesi yapılacak olan kısım yeni proje tekniğinde çizilmelidir.

Rölövesi yapılan kısım yeni birim maliyetler esas alınarak hesaplanmalıdır.

2.3. Parselasyon projelerinde yol boy kesitleri ve tablo sunumu nasıl olmalı?

Bkz. Şekil 3. – Parselasyon projelerinde yol boy kesitleri ve tablo sunumu



2.4. İhaleye çıkacak dosyalar nasıl hazırlanır?

Bkz. Mimarın el kitabı sayfa 25 madde 2.2.10.

2.5. Tanjant 55 nasıl hesaplanır?

Bkz. Fası 96 Yükseklik ve alan ile ilgili VI. Kısım (i) maddesi (c) ve (d) bentleri.

Fası 96 değişiklik tüzüğü

Bkz. Fası 96 Yasası ve Fası 96: Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Özet Bilgiler Kitapçığı

2.6. Eğimli arazilerde +-0.00 a göre (plankote kotuna göre) kotlar nasıl düzenlenir?

Bölgenizdeki Şehir Planlama Dairesi'nden görüş alınız.

2.7. İmar alanı ve inşaat alanı ne demektir?

İnşaat alanı, döşeme plakalarındaki boşluklar hariç tüm üstü kapalı alanlardır. İmar alanı ise, Fası 96'ya veya bölgenizde uygulanan mevzuata göre imar alanında belirtilen alanlardır.

2.8. Tesisat katı yüksekliği en fazla ne kadar olmalı?

Tesisat katı bitiş yüksekliği (bitmiş döşeme üzerinden iç tavan yüksekliği) en fazla 180 cm olmalı.

2.9. Umumi binalarda yangın kaçış kapı genişlikleri en az ne kadar olmalı?

En az 120 cm olmalıdır.

2.10. Arazi eğimli olduğu zaman farklı binalara ve araziye kotlama nasıl yapılmalıdır?

Her bina zemin kat kotu +- 0.00 kotuna göre kotlanıp, arazi kotları giriş kotlarının yanına parantez içinde yazılmalıdır.

2.11. Sıra evlerde binaların tiplmesi nasıl olmalıdır? Maliyetlere nasıl yansıtılmalıdır?

Yapı sınıfı ne olmalıdır?

Sıra evlerde bloklar bir bütün olarak kabul edilip maliyetlere toplam blok alanı yansıtılır. Tip hanenin yapı sınıfı kullanılır.

2.12. Tadilat projelerinde maliyetlere ne yazılmalıdır? Mimarın alacağı ücret nasıl hesaplanır?

Sözleşmelere tadilat keşif-metrajın iki katı yazılır ve mimarın alacağı ücret bu rakam üzerinden hesaplanır. M01 lejanta ise tadilat bedeli yazılır.

2.13. Bina taksimatında müelliflik gerekli midir?

Evet.

2.14. Merdivenlerde 30m mesafe kuralı nasıl hesaplanmalıdır?

Projedeki en uzak mekanın kapısından merdivenin ilk basamağına olan ulaşım mesafesi 30m'yi aşmamalıdır.

2.15. Umumi binalarda ve ortak kullanımlı binalarda merdiven çatıya ulaştırılmalı mı?

Evet. Ortak dolaşım alanından çatıya ulaşılmalıdır.