

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 1

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 1 – 3/7/2017 TARİHLİ VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20 NCI MADDESİNİN SEKİZİNCİ FIKRASININ (B) BENDİNDE YER ALAN “HAVUZU” İBARESİNDEN SONRA GELMEK ÜZERE “İLE AÇIK HAVUZLAR” İBARESİ EKLENMİŞTİR.

YÖNETMELİKTEKİ YENİ HALİ

I. Taban alanı

MADDE 20 –

- b) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** ⁽²⁾ Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) ve süs havuzu **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ile açık havuzlar;

- TABAN ALANINA DAHİL EDİLMİYEN ALANLARA AÇIK HAVUZLAR DA EKLENDİ

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 2

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer alan “%15’ini” ibaresi “%20’sini” olarak değiştirilmiş ve aynı bentte yer alan “evi” ibaresinden sonra gelmek üzere “ile açık havuzlar” ibaresi eklenmiştir.

YÖNETMELİKTEKİYENİ HALİ

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 -

I) (**Değişik:RG-25/7/2019-30842**) Bağımsız bölüm net alanının (**Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538**) %20’sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (**Ek ibare:RG-11/7/2021-31538**) ile açık havuzlar,

- BALKON KULLANIMINDA NET ALANININ %15 İ EMSAL HARİCİ İKEN BU ORAN %20 YE ÇIKARILDI VE İLAVETEN AÇIK HAVUZLAR DA EMSAL HARİCİ ALANLARA İLAVE EDİLDİ. BU MADDENİN ÇÖZÜM OLARAK GECERLİ OLABİLMESİ İÇİN HAVUZLARIN %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİ OLMASINI SAĞLAMAKTIR

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 3

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “ve ortak alan” ibaresi “veya bağımsız bölüm” olarak değiştirilmiş ve sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(8) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.”

YÖNETMELİKTEKİYENİ HALİ

Asansörler

MADDE 34- (1) (Değişik:RG-28/7/2018-30492) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

- ÖNCEDEN ORTAK ALAN TİLEĞİNDEKİ ALAN KULLANIMI OLAN KATLARLA BİRLİKTE 4 KAT OLAN BİNALARDA ASANSÖR ZORUNLU KILINMAKTAYDI. ŞİMDİ İSE BAĞIMSIZ BÖLÜM VARSA YA DA ÜSTKAT KULLANIMIYLA BİRLİKTE İSKAN EDİLMİŞ KULLANIMI VARSA ASANSÖR ZORUNLU OLMAKTA

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 3

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “ve ortak alan” ibaresi “veya bağımsız bölüm” olarak değiştirilmiş ve sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(8) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.”

YÖNETMELİKTEKİYENİ HALİ

Asansörler

8) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.

- ÖNCEDEN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE MEKANLARI OLAN BİNALARDA DA ASANSÖR BODRUMKATA ULASMAK ZORUNDA İDİ. ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLAN MEKANLAR KALDIRILMIS

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 4

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin altıncı fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.”

YÖNETMELİKTEKİYENİ HALİ

Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

MADDE 54 –

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar.Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. **(Ek cümle:RG- I I/7/2021-3 I 538)** Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi halinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

- 5 YILLIK RUHSAT SÜRELERİNE YA DA 2 YIL İNŞAATA BAŞLAMA SÜRELERİNE SOKAGA CIKMA YASAGI UYGULAMASI KADAR SÜRE İLAVE EDİLEBİLECEK

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 5

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz.”

- MEKANİK TESİSAT PROJELERİNDE YAĞMUR SUYU TOPLAMA TANKLARIYLA İLGİLİ DÜZENLEMELERİ İÇERİYOR.

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 6

DEĞİŞİKLİK METNİ

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin birinci fıkrası, ikinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri ile yedinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, beşinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içinde yer seçim belgesinin verilmemesi durumunda dokuzuncu fıkradaki yer seçim belgesi alınmış sayılır.”

“(8) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; yüksekliği 15 metreden yüksek olan kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilir ve bu yapılar için ruhsat alınır.Yapı ruhsatı başvurularında, yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez.Yapı ruhsatı başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

(9) Yüksekliği 15 metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 6

DEĞİŞİKLİK METNİ

- (10) Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği 10 metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerce hazırlanacak rapor ile bu meslek mensuplarınca fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir. Bu yapılar idaresince ulusal adres veri tabanına işlenir.
- (11) Her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veya ruhsata tabi değildir. Ancak sekizinci, dokuzuncu ve onuncu fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.”

- ELEKTRONİK HABERLEŞME İSTASYONLARI İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ :MADDE 7

DEĞİŞİKLİK METNİ

- **MADDE 7** – Aynı Yönetmeliğin 69 uncu maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.
- “Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez.”

YÖNETMELİKTEKİ YENİ HALİ

- **Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar**
- **MADDE 69**
- (2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. **(Ek cümle:RG-I I/7/2021-31538)** Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez.

- İDARELERİN ASLINDA VAROLAN HAKLARININ OLDUGUNU DAHA AÇIKLAYICI BİŞEKİLDE İLAVE CUMLE EKLENMİŞ

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİKLİKLERİ : MADDE 8

DEĞİŞİKLİK METNİ

- ELEKTRONİK VE HABERLEŞME ŞİRKETLERİNİN TALEPLERİNE YÖNELİK YAPILMIS İSTEDİKLERİ BİR DÜZENLEME

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Mevcut haberleşme istasyonları

GEÇİCİ MADDE 4 – (1) 17/11/2020 tarihinden önce kurulmuş bulunan elektronik haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için elektronik haberleşme istasyonunu ilk kuran işletmeci tarafından bir yıl içinde müracaat dilekçesi ibraz edilmek ve üç yıl içinde gerekli belgeler tamamlanmak şartıyla statik bakımından uygun olduğuna dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından düzenlenen güvenlik sertifikasının veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ve söz konusu kule ve direklerin statik/betonarme fennî mesuliyetinin üstlenilmesi kaydıyla başkaca herhangi bir belge aranmaksızın ve Kanunun ek 9 uncu maddesinin beşinci fıkrasında yer alan yöntem ile hesaplanan bedelin ödenmesi şartıyla belirtilen haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için izin veya ruhsat verilmiş sayılır. Bu ücret dışında herhangi bir harç, ücret veya bedel alınmaz

(2) 2/7/2004 ile 1/10/2009 tarihleri arasında kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus yapılmış kule ve direkler için izin veya ruhsat aranmaz. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından verilen güvenlik sertifikası veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ile bu tarihler arasında kurulum yapıldığı tevsik edilir ve başkaca herhangi bir belge aranmaz.”