

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

Konu: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik hakkında

30 Eylül 2017 Tarih ve 30196 Sayılı Resmi gazete ile yayımlanan yönetmelik ile planlı alanlar imar yönetmeliğinde bazı değişiklikler olmuştur. (Emsal harici alanlar, Bahçe alanları, iç duvar kalınlıkları, fiber optik kablo alanı, yangın kapı genişliği, bina için yapı ruhsatı almadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilmesi v.b)

Bilgilerinize sunarız

Saygılarımızla

Eski Hali	Yeni Hali	Yürürlük Tarihi
e) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki kenar arasındaki mesafenin 5.00 metreden az olmamak üzere tüm katlar boyunca devam ettiği üzeri kapalı boşluklu hacimleri,	1 – 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “e) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri,”	1/10/2017
(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar ile binaların bodrum katlarında yapılan;	MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlukoridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların	Emsal Harici alanlar ile ilgili madde –Yürürlük -1/10/2017

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

	bodrum katlarında yapılan;	
<p>a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,</p> <p>b) Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,</p> <p>c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,</p> <p>ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 100 m²'si, konut dışı yapılarda 200 m²'si,</p> <p>d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,</p> <p>bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.</p>	<p>“b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,”</p> <p>“ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,”</p> <p>“e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,”</p> <p>“ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,”</p> <p>“h) Otopark alanları,”</p> <p>“i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,”</p> <p>“j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,”</p> <p>“k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,”</p> <p>“l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,”</p>	

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.

f) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

g) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 1.00 metre ilave edilir.

Bahçe mesafeleri

Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç), (f), (g) ve (ğ) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. **Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.**”

“f) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak **yan ve arka** bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

g) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine **0.50** metre ilave edilir.

Bahçe-çekme mesafeleri ile ilgili madde Yürürlük -
1/10/2017

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

<p>ğ) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 1.00 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 1.00 metre ilave edilir. Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.</p>	<p>ğ) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.</p>	
<p>8) Bağımsız bölüm iç duvar kalınlıkları en az 0.10 metre, diğer bütün duvar kalınlıkları en az 0.20 metre olarak düzenlenir.</p>	<p>Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin sekizinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.</p>	<p>İç Duvar kalınlıkları ile madde, yürürlük tarihi 01.10.2017</p>
<p>b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,</p>	<p>Aynı Yönetmeliğin 39 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,"</p>	<p>Yangın kapı genişliği ile ilgili maddenin kaldırılması yürürlük tarihi 01.10.2017</p>
<p>5) Farklı bağımsız bölümlere ait açık çıkımlar arasında en az 3.00 metre boşluk bırakılır.</p>	<p>MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin (5) numaralı alt bendi yürürlükten kaldırılmıştır.</p>	<p>yürürlük tarihi 01.10.2017</p>

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

<p>(10) Yapı ruhsatına uygun olarak yapımına devam eden yapılarda, plan iptali olması halinde seviye tespiti yapılarak inşaat durdurulur. Mahkeme kararında yer verilen iptal gerekçeleri de dikkate alınmak koşuluyla hazırlanacak yeni imar planına göre mevcut haliyle ya da tadilatlı olarak korunması mümkün olan yapıların devamına izin verilir. Korunması mümkün olmayanların ise ruhsatları iptal edilerek inşaatın durdurulma tarihine kadar ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yapılan kısmı müktesep hak kapsamında değerlendirilir.</p>	<p>MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin onuncu fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.</p>	<p>Plan iptali ile ilgili madde yürürlük 1/10/2017</p>
<p>(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, bağımsız bölüm listesini (liste beyanını), ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır.</p>	<p>MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 55 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de</p>	<p>Bağımsız bölüm plan tadilatı- Yürürlük 1/10/2017</p>

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

	muvafakatleri alınır.”	
<p>1) Yer altının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgeleşmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,</p> <p>3) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin taşıma gücü hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,</p>	<p>Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin altıncı fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendi, aynı bendin (3) numaralı alt bendi ve aynı maddenin yirmialtıncı fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“1) Yer altının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgeleşmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,”</p> <p>“3) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,”</p> <p>“Aşağıda belirtilen niteliklerden en az birini taşıyan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesince silüet onayı zorunluluğu getirilebilir.”</p>	<p>Bağımsız bölüm plan tadilatı- Yürürlük 1/10/2017</p>
<p>(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, 634 sayılı Kanuna göre kat maliklerinin muvafakati alınmak, statik proje müellifince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silüeti olumsuz etkilememek ve bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak kaydıyla ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.</p>	<p>Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>“(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silüeti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkra aran şartlara ilave olarak, sadece anten ve anten aparatları monte edilmek, cepheye bitişik olmak, dış cephe kaplamasıyla benzer görünümde olmak ve anten boyları 1,55 metreyi geçmemek şartları da aranır. Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve cephe kullanma izin alınmadan kurulabilir.”</p>	<p>Yapı Ruhsatı ve iskan alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilmesi- 01.10.2017</p>

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

<p>(2) İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkân veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projesini de dikkate alarak denetlemek zorundadır.</p>	<p>Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesinin ikinci fıkrasına “kablo tv ve” ibaresinden sonra gelmek üzere “fiberoptik” ibaresi eklenmiştir.</p>	<p>Yapı kullanma izni verilirken Fiber optik kablosu alanı bırakma hk-Yürürlük 01.10.2017</p>
<p>Mevcut yapı ruhsatı başvuruları GEÇİCİ MADDE 3 (</p>	<p>MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.</p> <p>“(3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.”</p> <p>“(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.”</p>	<p>01.10.2017 den önce kat karşılığı sözleşme yapanlar ile daha önce ruhsat başvurusu yapan tadilat onayı bekleyenler eski yönetmeliğe göre işlem yapacaklardır</p>

ÖZMEN

Kooperatifler & Organize Sanayi Bölgeleri
DANIŞMANLIK & MALİ MÜŞAVİRLİK

--	--	--

www.ozmconsultancy.com