

YÖNETMELİK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

**PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“ddddd) Süs havuzu: Suyun farklı formlarda ve ölçülerde hareketlendirilmesi suretiyle oluşturulan, görsel ve estetik amaç taşıyan, mimari yapı ile bütünlük arz eden, yüzme amacıyla kullanılmayan, projenin ihtiyaçları doğrultusunda müellif tarafından tasarlanan ve ilgili idaresince uygun görülen şekil ve ebatlarda yapılabilen havuzu,”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; aynı maddenin sekizinci fıkrasına “atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı” ibaresinden sonra gelmek üzere “, bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünlük olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20’sini geçmeyen kısımları ile giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarları, asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluk, bir ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanlar” ibaresi eklenmiş; aynı maddenin yirmi yedinci fıkrasına “Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç” ibaresinden sonra gelmek üzere “bağımsız bölüm veya ortak alanlar (ısı merkezi, kazan dairesi, elektrik odası, su deposu, iklimlendirme merkezi, jeneratör odası ve benzeri teknik hacimler dışında) veya eklenti bulunan bodrum kat dahil olmak üzere” ibaresi eklenmiştir.

“(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. KAKS verilmeyen parsellerde, 20 nci maddenin üçüncü fıkrası ve 21 inci maddenin dördüncü fıkrasına göre %40’ı geçmemek üzere yapı yaklaşma mesafelerine göre bulunan taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunan KAKS değeri içerisinde kalmak ve TAKS %60’ı geçmemek şartıyla yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılır. Yapı yaklaşma mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde de, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılır.”

MADDE 3- Aynı yönetmeliğin 22 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(2) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde; tek bağımsız bölümlü olsalar dahi umumi bina kapsamında kalan binalarda yer alıp müşterek kullanıma açık olan ve ticari amaç içermeyen; çocuk oyun ve bakım alanları, mescit ve müstemilatı, otopark, son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğindeki teras çatı emsal hesabı yönünden ortak alan kapsamında değerlendirilir.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç, bağımsız bölüm veya ortak alanlar (ısı merkezi, kazan dairesi, elektrik odası, su deposu, iklimlendirme merkezi, jeneratör odası ve benzeri teknik hacimler dışında) veya eklenti bulunan bodrum kat dahil olmak üzere kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.”

“(8) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak bağımsız bölüm veya ortak alanlar veya eklenti bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 54 üncü maddesinin beşinci fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiş, on üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

“Yeniden ruhsat düzenlenmesi gereken, ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmış yapılarda; yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur. Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmamış yapılarda ise, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre yapıya yeniden ruhsat düzenlenir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(5) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış bodrum hariç 3 katı geçmeyen tek bağımsız bölüme sahip müstakil konutlarda, fen ve sanat kuralları ile ilgili standartlara uygun olmak, taşıyıcı sistemle ilgili gerekli tedbirlerin alınması, ilgili idaresince gerekli görülen tüm projelerin hazırlanması ve fenni mesuliyetlerinin üstlenildiğine dair taahhütnameler ile birlikte ilgili idarece tadilata izin verilmesi kaydıyla bina içinde asansör ve/veya erişilebilirlik standartlarına uygun kaldırma iletme platformu tesis edilebilir. İlgili mevzuatlarında alınması gerekli izinler saklı kalmak kaydıyla asansörün ve/veya erişilebilirlik standartlarına uygun

kaldırma iletme platformunun kullanılabilmesi için ilgili idaresince projelerine, fen ve sanat kurallarına uygun yapıldığının tespiti gerekir.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(10) Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce ilgili mevzuat doğrultusunda yapımı tamamlanıp yapı kullanma izni almış yapılarda, mevcut yapının emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, tadilata konu olmayan bağımsız bölümlerin arsa paylarını, saçak seviyesi ve yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek, binanın taşıyıcı sistemini olumsuz etkilememek, ayrıca yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliği ile ilgili tedbirlerin alınması kaydıyla yapılacak esaslı tadilat işlemleri, yapı ruhsatının düzenlendiği tarihte yürürlükte olan Yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılabilir.

(11) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgisince 55 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen belgelerin madde hükmündeki şartlara göre temin edilmesi için idareye başvurusu yapılmış olan yapılar, 6306 sayılı Kanun kapsamında noter onaylı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olan yapılar ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım işlerine yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar için; bu fıkrayı ihdas eden Yönetmelik ile değiştirilen 5 inci maddenin yirmi yedinci fıkrası ile 34 üncü maddenin birinci ve sekizinci fıkralarındaki hükümler uygulanmaz, bu fıkranın yayımı tarihinden önce yürürlükte olan hükümler uygulanır.”

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat

GEÇİCİ MADDE 7- (1) Bu maddenin yayımı tarihinden önce uygulama imar planı kararı ile konut yapılabileceğine ilişkin hüküm bulunan alanlarda, ofis veya büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, parselin tamamında konut kullanım oranı %60’ı geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içinde sonuçlandırmak kaydıyla düzenlenebilir.”

MADDE 9- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 10- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.