

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 17576483-010.06.02/ **62209**
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

06/04/2018

GENELGE
(2018/24)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 01/10/2017 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden itibaren geçen sürede Bakanlığımıza yapılan bildirimler ile sorulan görüşlerden hareketle, Yönetmelikte yer alan bazı hususlarda, ilgili idarelerce farklı uygulamalara mahal vermemek ve uygulamada birlikteliğin sağlanması amacıyla aşağıda belirtilen hususlarda açıklama yapılması gereği hâsıl olmuştur. Buna göre;

1) Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (şş) bendinde yer alan “*Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını... ifade eder.*” tanımından hareketle;

Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının 20 nci maddenin 8 inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarla birlikte bahçe alanının %20’sini geçmeyen kısımları ile katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları, bahçe ve istinat duvarlarının doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

2) Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (cc) bendinde yer alan “*Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları*” tanımı dikkate alındığında;

Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat döşemesi hizasındaki boşluğun; galeri boşluğu tanımında geçen katlar arasında bırakılan boşluklardan olmaması, zemin katın içerisinde bulunan boşluk olması nedeniyle doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki 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 çekme 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 tadilat işlemlerinin, yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılacağı,

4) Yönetmeliğin 5 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen ayrık ve blok nizam parsellerde, TAKS % 60’ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılması mümkün olup,

KAKS verilmeyen parsellerde ise; Yönetmeliğin 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası ve 21 inci maddesinin dördüncü fıkrasına göre %40’ı geçmemek üzere çekme mesafelerine göre bulunan taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunan KAKS (Emsal) değeri içerisinde kalmak kaydıyla, TAKS % 60’ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılabileceği,

5) 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 alanların doğrudan emsal harici olarak değerlendirilmesi,

6) Yönetmelikte umumi binaların; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, büro, pasaj çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 17576483-010.06.02/
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

.../04/2018

yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binalar olarak tanımlanmış olmasından hareketle;

Umumi bina kapsamında kalan binalarda yer alıp müşterek kullanıma açık olan ve ticari amaç içermeyen; çocuk oyun ve bakım alanları, jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal ve spor birimleri, depolar, mescit ve müstemilatı, otopark, kat ve çatı bahçeleri ile teras çatıların bu binalar tek bağımsız bölümlü olsalar dahi, emsal hesabı yönünden ortak alan kapsamında değerlendirilebileceği,

7) Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “riskli yapı tespiti” işleminden; 01/10/2017 tarihinden önce yapı kimlik numarası alınmış ve lisanslı kurum ve kuruluşlarca hazırlanan riskli yapı tespit raporunun Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) ya da Bakanlığımızca yetki devri yapılması durumunda ilgili Belediyeye sunulmuş olması kaydıyla bu raporun 1/10/2017 tarihinden önce ya da sonra söz konusu idarelerce uygun bulunmuş olmasının (raporun geçerli olması) anlaşılması gerektiği hususlarında,

Bilgilerinizi ve uygulamaların yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda gerçekleştirilmesini teminen iliniz dâhilindeki ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere duyurulması hususunu önemle rica ederim.


Mehmet ÖZHASEKI
Bakan

Dağıtım:

81 İl Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)