

# DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
YAPI KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

DENİZLİ, 2019

## İÇİNDEKİLER

- \* **25 Temmuz 2019 tarih 30842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde değişiklik olan maddelerin son hali,**
- \* **Yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; yürütmeyi durdurma almış maddeler,**
- \* **Sorular / Cevaplar**

# **25 Temmuz 2019 tarih 30842 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde değişiklik olan maddelerin son hali aşağıda belirtilmiştir.**

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Genel İlkeler**

**MADDE 5 - (1) Uygulama imar planı olmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez. (5)**

(2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilmeye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.

(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

(4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.

**(5) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.**

(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.

(8) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** (2) 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 korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m<sup>2</sup> si, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras catılar**, 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 bodrum katlarında yapılan;

**a) Zorunlu otopark (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) alanları,**

**b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, (Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,**

**c) (Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

**e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si, bu hesaba dâhil**

## Taban alanı

**MADDE 20** - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

- (2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.
- (3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.
- (4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.
- (5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.
- (6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.
- (7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.
- (8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;
- a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,
- b) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup> Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamariye, pergola, sundurma (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) ve süs havuzu,**
- c) (Mülga:RG-25/7/2019-30842)**
- ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,
- d) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup>** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,
- e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,
- f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,
- g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,
- h) Açık otoparklar,
- ı) Giriş saçakları (markizler),
- i) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup>**

## Katlar alanı

**MADDE 21-** (1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

## Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

**MADDE 22 -** (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

**b) (Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

**ç) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m<sup>2</sup>'si,**

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** <sup>(2)</sup> Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,

f) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** <sup>(2)</sup>

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

**ğ) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** <sup>(2)</sup> Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

h) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** <sup>(2)</sup> Otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

**i) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** <sup>(2)</sup> 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,

**j) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,**

**k) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,**

**l) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının %10'unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez.**

**Yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde; yürütmeyi durdurma almış maddeler aşağıdaki slaytlarda belirtilmiştir.**

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde;**

(3) Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2018/9566 sayılı 24/04/2019 tarihli kararı ile **Ek-9 Yapı Kullanım İzin Belgesi Föy 2/a Yapı Kullanım İzin Belgesi Eki Açıklama bölümü ve Ek-10 Yapı ruhsatı Formu ve eki föylerin tamamının yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.**

(4) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/342 ve 2019/486 sayılı kararları ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (2) numaralı alt bendi ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (3) numaralı alt bendine yönelik kısımlarının **yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.**

Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla:

2) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, <sup>(4)</sup>

3) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, <sup>(4)</sup>

Yer alabilir.

(5) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No:2019/486 sayılı kararı ile 5 inci maddenin birinci fıkrasının **yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.**

**MADDE 5 - (1) Uygulama imar planı olmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.** <sup>(5)</sup>

(6) Danıştay Altıncı Dairesinin Esas No: 2017/4837 ve Karar No: 2019/6454 sayılı karar ile Yönetmeliğin 57 nci maddenin on ikinci ve on üçüncü fıkraları ile 64 üncü maddenin birinci fıkrasının **İptaline karar verilmiştir.**

(12) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur. <sup>(6)</sup>

(13) Bu projeler ilgili (**Değişik ibare:RG-6/2/2018-30324**) idarelerin en az 1 yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir. İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir. <sup>(6)</sup>

(1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. <sup>(6)</sup>

(7) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/489 sayılı kararı ile 66 ncı maddesinin onuncu fıkrasının **yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.**

(10) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bu Yönetmelik kapsamında müellif ile akdedilen proje sözleşmesinde fikir ve sanat eseri telif hakkının devrine ilişkin hükmün yer alması zorunludur. <sup>(7)</sup>



## **SORULAR/CEVAPLAR**

### **1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddenin 8. Fıkrasında;**

“....(8) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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 korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si, (Değişik ibare: RG-25/7/2019-30842) **son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde 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 bodrum katlarında yapılan.....  
bu hesaba dâhil edilmeksizin **emsal haricidir**.” denilmektedir.

**Tek bağımsız bölümlü her türlü yapıda, teras çatılar emsale dahildir.**  
**Fakat; Umimi binalarda teras çatılar emsal haricidir.**

Sayı : 17576483-010.06.02/ 62.205  
Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

06/04/2018

**GENELGE**  
**(2018/44)**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01/10/2017 tarihi itibarıyla 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 birlikliliğin 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 çıkımlar dâhil, kullanılabilen bütün katların, kollar alanına dâhil edilmeyen alanları çıkıktan sonraki alanlar toplamını...ifade eder." tanımından hareketle;

Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünselik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve stis 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; galcri 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 yapıyı tamamlayıp yapı kullanma izni alınmış yapılarda, mevcut yapının emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, tadilatla 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 verilir TAKS verilmeyen ayrı 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 yapılacağı,

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, doğum 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 ibarettir;

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,

Yönetmeliğin 5 üncü maddesinin uyarınca inşaatın yapı kimlik numarası ile ilgili işlemlerinden; 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 Bakanlığımıza 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 OZHASEKI  
Bakan

**Değiştirme:**  
81 İl Valiliğine  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

2) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki bazı maddeler 12.03.2019 tarihinde Danıştay Kararlarıyla yürütmeyi durdurma almıştır.

12.03.2019 tarihinden önce İnşaat ruhsatını almış, inşaata başlanmış fakat **yapı kullanma izin belgesi almamış yapılarda** tadilat ruhsatı düzenlenmesi halinde; balkon, kat holü, asansör sahanlığı, zemin terası vb. hesapları; **yürürlükteki yönetmelik maddeleri uyarınca yapılacaktır.**

Yönetmelik değişmemiş olup, yönetmelik maddeleri değişikliğe uğramıştır.

### 3) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddenin 8. Fıkrasında;

“...Binaların bodrum katlarında yapılan;

... .b) Sığınak, **asansör boşlukları, merdivenler**, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) kömürlüklerin** ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları.....bu hesaba dâhil edilmeksizin **emsal haricidir.**” denilmektedir.

### Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddenin 1. Fıkrasının (1) bendinde;

“....(1) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bağımsız bölüm net alanının %10'unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil **açık veya kapalı merdiven evi, katlar alanına dâhil edilmez.**” denilmektedir.(%30)

### **Bu maddelere istinaden;(Tek bağımsız bölüm dahil)**

Bodrum katta merdiven evi ve asansör boşlukları **EMSAL HARİCİ**,  
Normal katlarda merdiven evi ve asansör boşlukları **%30 a girmektedir.**

#### 4) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde;

**Kat holü:** Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,

**Sahanlık:** Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

1) **Ara sahanlık:** Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

2) **Kat sahanlığı:** Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü tanımlamaktadır.

#### Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddenin 1. Fıkrasının (1) bendinde;

“...(1) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının %10'unu geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, **kat ve ara sahanlıkları** dâhil açık veya kapalı merdiven evi, **katlar alanına dâhil edilmez.**” denilmektedir.(%30)