

50 SORUDA



YENİ İMAR MEVZUATI REHBERİ

En son 2008 yılında revize edilen Resmi Gazete 02.11.1985 tarih 18916 mükerrer sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/6/2013 tarihli ve 28664 no'lu Resmi Gazete ve 8/9/2013 tarihli ve 28759 no'lu Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'lerle son bir yılda iki kere değişikliğe uğramıştır. 8/9/2013 tarihinde yapılan değişikliklerin amacı 1/6/2013 tarihli ve 28664 no'lu yönetmeliğin uygulamasında karşılaşılan zorlukların giderilmesidir. 9/5/1988 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Kanunu da son olarak 12/7/2013 tarih ve 6495 sayılı Resmi Gazete'de yapılan değişikliklerle revize edilmiştir.

Bu rehber, 2014 yılı içerisinde imar mevzuatında meydana gelen son gelişmeler konusunda sektörü ve kamuoyununu bilgilendirmek amacı ile hazırlanmıştır. İmar Mevzuatı ile ilgili daha detaylı bilgiler konunun uzmanı hukukçularından elde edilmelidir. Hazırlamış olduğumuz bu el kitapçığı konuya ilişkin bir giriş niteliğinde olup saygılarımızla kamuoyuyla paylaşmıştır.

Yayımlayan

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No.48
Zemin Kat C Elmadag 34367 Taksim / İstanbul
T: 0212 282 53 65 F: 0212 282 53 93

Yazar

Gülcemal Alhanhoğlu

Tasarım

Yırmibirgram
Kumbaracı Yokuşu No.50 Beyoğlu / İstanbul
T: 0212 260 21 21 F: 0212 260 22 21

Baskı

Bizim Matbaa
4. Levent Oto Sanayii Sitesi Yeşilce Mah. Aytekin Sok.
No:38 Seyrantepe 34417 İstanbul
T: 0212 280 3850 F: 0212 280 3860 info@bizimmatbaa.com.tr

Tüm Hakları Saklıdır. © 2013

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

Eser Adı

50 Soruda Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

Önsöz

50 Soruda Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

“Türkiye’nin Gayrimenkul Platformu” olarak, kurulduğumuz 1999 yılından bu yana sektörümüzü, gayrimenkul yatırımcısını ve tüketicileri yakından ilgilendiren konularda gerek yurtiçi, gerekse yurtdışında birçok çalışmaya imza attık. Gayrimenkul sektörünün tüm temsilcilerini çatısı altında toplayan GYODER sadece kendi üyelerinin çıkarları doğrultusunda faaliyet gösteren bir dernek olmayıp, gayrimenkul alıcılarının da menfaatlerini korumak gibi sektörün güvenilirliğini sağlayacak çalışmaları da öncelikli görevlerimiz olarak kabul ettik. Bu kapsamda, Ekim 2013’de yurtdışındaki bireysel yatırımcıları ilgilendiren “How To Buy Property In Turkey?” - “Türkiye’den Gayrimenkul Nasıl Alınır?” isimli kitapçığımızdan sonra ülkemizdeki tüketicileri ve gayrimenkul yatırımcılarını yakından ilgilendiren imar mevzuatındaki değişiklikler üzerinden bir çalışma daha hazırladık. “50 Soruda Yeni İmar Mevzuatı Rehberi” adını verdiğimiz bu çalışmada 8 Eylül 2013 tarihinde yapılan değişikliklerle son haline getirilen “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” kapsamında gayrimenkulün geliştiricilerini ve müşterilerini yakından ilgilendiren konuları ele aldık.

İmar plan süreçlerinde izlenmesi gereken yollar, kat mülkiyeti, emsal ve emsale dahil olmayan alanlar, yeşil binalar için getirilen teşvikler ve arazilerin kamulaştırılması gibi pek çok önemli konuyu en sade anlatımıyla 50 soru-cevap üzerinden değerlendirdik.

Gayrimenkul yatırımcısı ve tüketiciler kadar sektörümüz için de önemli bir referans kaynağı olacağını düşündüğümüz “50 Soruda Yeni İmar Mevzuat Rehberi” çalışmamızın yararlı olması temennisiyle...

Aziz Torun

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı

Gayrimenkulümün imar durumunu nereden öğrenebilirim?



Bağlı olduğu ilçe Belediyesinin **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**'ne, tapu senedi ile bizzat başvurarak öğrenebilir.



Mekânsal Plan nedir? Planlar Kim tarafından hazırlanır ve onaylanır?

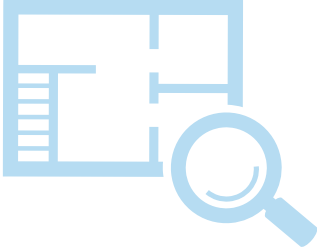
Mekânsal plan: 14.08.2014 tarih ve 29030 sayı ile resmi gazetede yayınlanan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre”; 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planlarının tamamıdır.

Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak **Çevre ve Şehircilik Bakanlığının** görevidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince, Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri, plan notları, plan raporu, onaya esas ilgili idare meclisi kararı ile diğer bilgi ve belgelerle birlikte Bakanlıkça belirlenen formatta ve sayısal ortamda hazırlanan

planlar kesinleştikten sonra incelenmek üzere en geç on beş gün içinde **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne** iletilir. İletilen mekânsal planlar incelenerek gerekli değerlendirmeler yapılır. Bakanlıkça, planlarda; usul, şekil, üst ölçekli planlar ve Bakanlıkça yayımlanan yönetmeliklere aykırılık tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili idare bilgilendirilir.

Gayrimenkul m n imar planı değişikliklerini nasıl takip edebilirim?



İmar planları onay tarihinden itibaren ilgili **Belediye z tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında 1 (bir) ay süreyle** eř zamanlı olarak ilan edilir.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ise, yine **onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında 1 (bir) ay süreyle** eř zamanlı olarak ilan edilir.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre;

“Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanması üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı,  alıştay,

03_

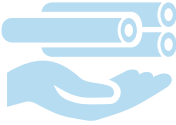
internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.” ilkesi getirilmiştir.

Askıdaki planları nereden takip edebilirim? Planlara itiraz süresi ne kadardır?



Bir aylık ilan süresi içinde imar planlarına itiraz edilebilir. **Belediye Başkanlığınca Belediye Meclisine gönderilen itirazlar ve planları, Belediye Meclisi 15 (onbeş) gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.**

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlara yine 1 (bir) aylık ilan süresi içinde itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır. **Valilik itirazları ve planları 15 (onbeş) gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.**



İmar planlarına isteyen ulaşabilir mi?

İmar planları herkese açıktır. Bu hizmeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

Planlar arası uyumsuzluk olduğunda ne yapılır?



Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren **en geç 1 (bir) yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur.**

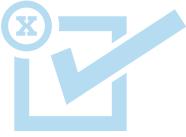
Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç 6 (altı) ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri ve yürürlükte olan uygulama, imar planına göre gerçekleştirilir.



İmar mevzuatında yeşil binalar için bir teşvik ya da uygulama kolaylığı var mıdır?

İmar Kanunu'na göre; köylerde ve kırsal özellik gösteren diğer yerleşmelerde yapıların etüt ve projeleri ilgili idarenin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından hazırlanabilir. Bakanlıkça; bu Kanun kapsamındaki yerleşmelere ilişkin enerji verimli, iklim duyarlı ve ekolojik özellikli plan ve projeler hazırlanabilir veya hazırlattırılabilir, bu nitelikli yapılar inşa edilebilir veya uzun vadeli kredilendirilmek suretiyle desteklenebilir.

Bunun haricinde yeşil binalar için herhangi bir teşvik ya da uygulama kolaylığı yoktur.



İmar Kanunu'nda yapılan düzenleme ile plan, etüt ve projelerde meslek odalarının onayı kaldırılmış mıdır?

Yapılan düzenleme ile bu onay kaldırılmıştır. İmar Kanunu'na göre; **harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez.** Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.

İmar Kanunu’nda belirtilen “mimari estetik komisyonları”nın işlevi nedir? Kimlerden oluşmaktadır?



İmar Kanunu’na göre; İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. **Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir.** Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir.

İmar Kanunun’da “mimari estetik komisyonları”nın kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre; İmar Kanunu'nda da belirtilen “mimari estetik komisyonları”nın işlevi ve yetkisi nedir?

Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, **yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye** yetkilidir.

Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz.

Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde ise; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar

verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde 20 (yirmi)'sini, inşaatı süren yapılarda yüzde 15 (on beş)'ini geçemez.

Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır.

Mimari komisyonlar projenin ilk müellifinin izni olmaksızın projelerde değişikliğe karar verecek mi?



Mimari komisyonlara bu hak tanınmıştır. İmar Kanunu'na göre; İdarelerce onaylanmış; mevcut durumu gösteren halihazır haritalar, parselasyon planları ile teknik ve idari düzenlemeleri içeren bu Kanun kapsamındaki planların değişiklik ve revizyonlarında ilk müellifin görüşü veya izni aranmaz. Komisyonlar, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişiklikler için ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde ise; eser sözleşmesinde işleme izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi



İmar Kanunu'nun mera, yaylak ve kışlaklara getirdiği düzenlemeler nelerdir?

Mera, yaylak ve kışlakların geleneksel kullanım amacıyla geçici yerleşme yeri olarak uygun görülen kısımları valilikçe bu amaçla kurulacak bir komisyon tarafından tespit edilir. **Bu yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek tapuda Hazine adına tescilli yapılır.** Bu taşınmazlar, bu madde kapsamında kullanılmak ve değerlendirilmek üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalanlar ilgili belediyelerine, diğer alanlarda kalanlar ise İl Özel İdarelerine veya özel kanunlarla belirlenen ilgili idarelere tahsis edilir.

Özel kanunlar kapsamı dışında kalan alanlarda belediyesince veya il özel idaresince geçici yerleşme alanının vaziyet planı ve yapılaşma şartları hazırlanır ve onaylanır. Bu taşınmazlardan kamu hizmetleri için gerekli olanların dışındakiler, il özel idaresince veya belediyesince ve özel kanunlarla belirlenmiş

alanlarda ilgili idarece kadastro verileri işlenmiş hâlihazır haritalar üzerine yapılmış vaziyet planına veya onaylı imar planına uygun olarak talep sahiplerine bedeli karşılığında 29 (yirmi dokuz) yıla kadar tahsis edilebilir. **Bu yerlerde umumi ve kamusal yapılar hariç, inşa edilecek yapıların kat adedi bodrum hariç olmak üzere 2 (iki) metrekareyi, yapı inşaat alanı ise 200 (ikiyüz) metrekareyi geçemez. Bu yapıların yöresel mimariye uygun ve yöresel malzeme kullanılmak suretiyle yapılması zorunludur.**

Bu fıkranın uygulanmasına, bu fıkra kapsamında tahsis edilecek mera, yaylak ve kışlakların il genelindeki toplam mera, yaylak ve kışlakların binde beşini geçmemek üzere oranının belirlenmesine, bu yerlerin kiralanmak suretiyle tahsisine, tahsis sürelerine, yıllık kira bedeli taşınmazın emlak vergisine, esas metrekaresi birim bedeli toplamının yüzde 1 (bir)'inden az olmamak üzere tahsis bedellerinin belirlenmesine, tahsil edilen bedellerinin yarısı Hazine payı olarak genel bütçeye gelir kaydedilmek diğer yarısı ise ilgili belediyeye veya il özel idaresine ait olmak üzere gelirlerin kullanım şekline, tahsis süresinin sona ermesine, komisyonun oluşumuna ve diğer konulara ilişkin esas ve usullere, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığının uygun görüşleri alınarak Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Mera, yaylak ve kışlakların 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen turizm merkezleri ile kültür ve turizm gelişim bölgeleri kapsamında kalan kısımları, ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek tapuda Hazine adına tescil edilir ve bu yerler, 2634 sayılı Kanun çerçevesinde kullanılmak ve değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilir.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin bazı istasyonlarına yönelik getirdiği değişiklik nedir?

Kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki **yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.** Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise **Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.** Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında

Kanun Hükmünde Karamame ve ilgili diğer mevzuata göre **kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın** kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya Büyükşehir Belediye'leri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara ne gibi kolaylıklar getirmekte?

İnşasına 2 (iki) yıl içinde başlanmayan veya 5 (beş) yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında 5 (beş) yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 (otuz) gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

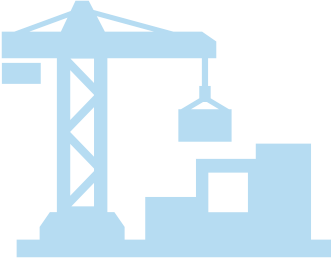
Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara,

denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir.

Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Süreyi aşma nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planda taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılar için getirilen hükümler nelerdir?



Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda **seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur**. Ancak; uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre MİA'da rezidans yapımı engellenmiş midir?



Merkezi İş Alanı, Nazım İmar Planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.

Dolayısıyla, MİA'da rezidans yapılamaz.

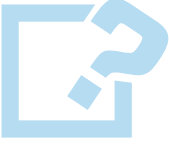


Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre rezidanslar nerelerde yapılabilir?

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin ya da tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

Yüksek nitelikli konut (rezidans); en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır.

Rezidanslar; imar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.



Ticaret alanlarında özel sosyal donatı yapabilir miyim?

Ticaret alanı içerisine özel eğitim, özel sağlık ve katlı otoparka ait yapılar yapılması imar planı değişikliği gerekir. İmar planı tadilatı yapılarak, gerekli donatı alanları hesaplarına dayanarak fonksiyon değişikliği yapıldıktan sonra yapılabilir.

Plan – yönetmelik – plan notu hangi üstün?



Tip imar mevzuatında yer alan, Genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler tüm Türkiye için geçerli olup, **imar planları, plan notları ya il imar yönetmelikleri ile değiştirilemezler.**

Ancak; arsa ve yapılarla ilgili hükümlerde, planlar, plan notları ve il imar yönetmeliklerine uygun yapılanma öncelikli olup, buralarda açıklama yok ise Tip İmar Yönetmeliği geçerli geçerlidir.

Karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağına belirlenmediği durumlarda konut kullanımı ne kadar olabilir?



Ticaret + Konut, Turizm + Ticaret + Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için **konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.** Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağına belirlenmediği durumlarda **konut kullanım oranı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.07.2014 tarih ve 12193 sayılı Genelgesi'ne göre %30'u geçemez.**



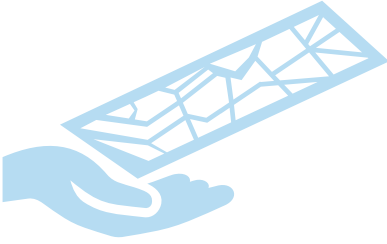
KAKS (emsal) , TAKS nedir? Nasıl hesaplanır?

Taban alanı kat sayısı (TAKS):
Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal):
Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır.

Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.

Kamu eline geçecek alanlar nasıl belirlenir ve nasıl kamuya devredilir?



Kamuya devredilecek alanlar 1/1000 (bin) ölçekli uygulama imar planlarında belirtilir. Bağlı olduğu ilçe belediyesinin yapacağı imar uygulaması sonucunda terkinin yapılır.

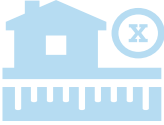
İmar Kanunu'na göre; Belediyeler veya Valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde 40 (kırk)'ını geçemez.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre Bağımsız Bölüm Net Alanı nedir?

Bağımsız bölüm içerisinde kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2,5 (iki buçuk) cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m (bir metre seksen santimetre) yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkımlar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez.

Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre taban alanına dahil edilmeyen kısımlar nelerdir?

Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının yüzde 10(on)'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları,

su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre emsale dahil edilmeyen kısımlar nelerdir?

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 (yetmiş beş) metrekaresi, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 (dokuz) metrekaresi,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının yüzde 30 (otuz) fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının yüzde 5 (beş)'ini aşmamak koşuluyla 750 (yedi yüz elli) metrekaresi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 (altı) metrekaresi ve ışıklıklar,

25_

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m (altmış metre elli santimetre)'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının yüzde 3 (üç)'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar

alanının yüzde 10 (on)'unu ve 3000 (üçbin) metrekareyi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının yüzde 5 (beş)'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının yüzde 20 (yirmi)'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam yüzde 20 (yirmi)'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler dahil edilmez.

Kat bahçesi nedir? Nasıl yapılır?

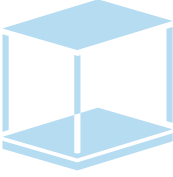


Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 (üç) metreden az olmamak şartı ile her biri en az 10 (on) metrekare olan, **binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.**



Kat Bahçesi emsal alanına dahil midir?

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam yüzde 20 (yirmi)'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler **emsale dahil edilmez**.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin kat yüksekliği ve tesisat katı yüksekliği hususuna getirdiği hükümler nelerdir?

Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m (dört metre elli santimetre), asma katlı zemin katlarda 5.50 m (beş metre elli santimetre); diğer katlarda 3.80 m (üç metre seksen santimetre), konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 (dört) m, asma katlı zemin katlarda 5.50 m (beş metre elli santimetre), diğer katlarda 3.50 m (üç metre elli santimetre) kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu

bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.

Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m (altmış metre elli santimetre)'yi aşan binalarda tesisat katının 2.00 (iki) metresi bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılmaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılmaz.

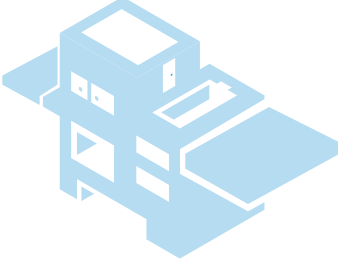
50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile “üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölüm ile irtibatlı zemine oturan teraslar” a getirilen tanım nedir?

Zemin terası; irtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 m (bir metre elli santimetre) yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde **3.00 (üç)** metreden, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise **3.00 (üç)** metreden fazla yaklaşmayan teraslardır.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin “emsal harici toprak altı bodrum katlar” için getirdiği hükümler nelerdir?



Tamamen toprağın altında kalması sebebiyle, emsal hesabına dahil edilmeyen mekanların hiçbir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

Emsale konu edilmeyen mekanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil BB haline dönüştürülemez, kat mülkiyeti tesis edilemez. Emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm brüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır. Bu hesaba dahil edilmeyenler: bağımsız bölüm içinden doğrudan bağlantılı olan çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri, ışıklıklar, balkonlar, galeri boşlukları, BB eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları'dır.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre yüksek katlı bina tanımı nedir?



Yüksek bina; binanın kot aldığı noktadan itibaren 10 kat veya daha çok katlı binadır.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile yan ve arka bahçe mesafeleri için getirilen hükümler nelerdir?

Binalarda;

1. Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 (beş) metredir.
2. Yan bahçe mesafesi en az 3.00 (üç) metredir.
3. Arka bahçe mesafesi 28. (yirmi sekizinci) maddedeki istisnalar hariç en az 3.00 (üç) metredir.
4. Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4 (dört)'ten fazla katlı binalarda 4 (dört) katın üzerindeki her kat için 0.50 m (50 santimetre) artırılır.
5. Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 m (iki metre elli santimetre)'yi aşan artık değerler 1 (bir) kat adedine tekabül eder.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 m (altmış metre elli santimetre) veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 (on beş) metreye çekilmek durumundadır. 60.50 m (altmış metre elli santimetre) yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 m (elli santimetre) ilave edilir.

Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10 (on) metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin 60.50 m (altmış metre elli santimetre) olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 (onbeş) metre olup, 60.50 m (altmış metre elli santimetre) yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 m (elli santimetre) ilave edilir.

Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 (beş) katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 m (altmış metre elli santimetre) yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 (yirmi) metre olup, 60.50 m (altmış metre elli santimetre) yükseklikten sonra ilave her 3.00 (üç) metre yükseklik

için bu mesafeye 0.50 m (elli santimetre) ilave edilecektir.

Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre imar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde yol genişliği ve buna karşılık gelen kat adetleri nedir?

İmar Planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

İmar planına göre genişliği:

- 7.00 (yedi) metreye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2 (iki)'den fazla,
- 7.00 (yedi) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3 (üç)'den fazla,
- 10.00 (on) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4 (dört)'den fazla,
- 12.00 (oniki) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5 (beş)'den fazla,
- 15.00 (onbeş) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6 (altı)'dan fazla,
- 18.00 (onsekiz) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7 (yedi)'den fazla,

- 20.00 (yirmi) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8 (sekiz)'den fazla,
- 25.00 (yirmibeş) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10 (on)'dan fazla,
- 30.00 (otuz) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12 (oniki)'den fazla,
- 35.00 (otuzbeş) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14 (ondört)'den fazla,
- 40.00 (kırk) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16 (onaltı)'dan fazla,
- 50.00 (elli) metre ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18 (onsekiz)'den fazla, olamaz.

Ancak 10.00 (on) metre ve daha geniş yollarda 3.00 (üç) metreden fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 (iki) metrelik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 (bir) kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.00 (bir) metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman seviyesi dikkate alınır.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin kapalı çıkımlar için ne gibi koşullar getirmiştir?



Kapalı Çıkımlar;

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 m (bir metre elli santimetre) taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
2. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 (üç) metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile, 1.50 m (bir metre elli santimetre) taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. (birinci) ve 2. (ikinci) fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin açık çıkmalar için ne gibi koşullar getirmiştir?



Açık Çıkmalar;

1. Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 m (bir metre elli santimetre) taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
2. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 (üç) metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile, 1.50 m (bir metre elli santimetre) taşabilir.
3. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. (birinci) ve 2. (ikinci) fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.
4. Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 (iki) metreden fazla yaklaşamaz.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin konutlar için getirdiği minimum alan ve dar kenar kriterleri nelerdir?

Her müstakil konutta en az;

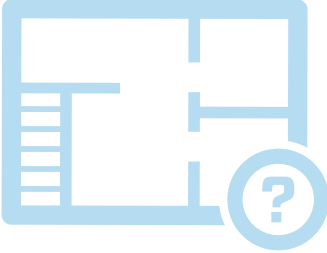
	Dar Kenarı	Alanı
1 oturma odası	3.00 m	12.00 m²
1 yatak odası veya nişi	2.40 m	8.00 m²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m	3.30 m²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20 m	3.00 m²
1 hela	1.00 m	1.20 m²

bulunur.

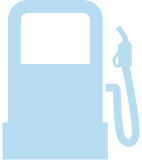
3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir. Hol ve koridor genişlikleri 1.10 m (bir metre on santimetre)'den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre stüdyo daire yasak mı?



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile bir dairede bulunması gereken birimler ve alanları belirtilmiş olup, **stüdyo dairelere herhangi bir yasak getirilmemiştir.**



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği akaryakıt, şarj ve servis istasyonları hakkında ne gibi hükümler getirmiştir?

İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda **istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.** Yapı yüksekliği 2 (iki) katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği çay ocakları hakkında ne gibi hükümler getirmiştir?



Büro, işhanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı **en az 3,00 (üç) m² olmak, 0,45x0,45 m ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.**

Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ılık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre merdiven basamaklarının ölçüleri nedir?

Asansörlü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden (onaltı santimetre), asansörlü binalarda 0.18 metreden (onsekiz santimetre) fazla olamaz.

Basamak genişliği $2a+b=60$ (altmış) ila 64 (altmışdört) formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a = yükseklik, b = genişlik'tir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden (yirmiyedi santimetre) az olamaz. Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre (on santimetre), basamak ortasında 0.27 metreden (yirmiyedi santimetre) az olamaz.

Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasları çıkış çıkış merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz. Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara Yönetmelik hükümlerine

göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği fırınların tanziminde ne gibi ek hükümler getirmiştir?

Fırınlar; unlu gıda mamülleri üretilen yerlerdir. **Fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir.** Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Fırınların tanziminde;

- Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulur.
- Projesinde sınıfı belirtilmelidir.
- Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binaların taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun

uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

- Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.
- Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.
- Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.
- Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.
- 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.

- Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

Aksi halde ruhsat düzenlenemez.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre hangi binalarda evsel atıkların yerinde ayrıştırılması amacıyla atık ayrıştırma bacası kurulması zorunludur?



4 (dört)'ten fazla katı ve 20 (yirmi)'den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60 x 0.60 m² asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır.

Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre hangi binalarda kapıcı dairesi yapılması zorunludur?

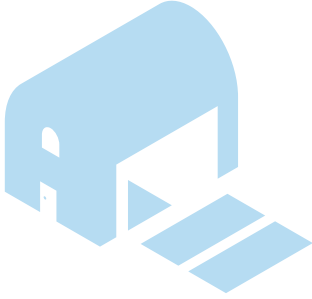
Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30 (otuz)'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30 (otuz)'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75 (yetmişbeş)'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60 (altmış)'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50 (elli)'den fazla olması halinde bir, 150 (yüzelli)'den fazla olması halinde 2 (iki) kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 (yüzelli) daire için ek 1 (bir) kapıcı dairesi yapılır.

Sıraevler düzeninde, ayrı, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1 (bir)'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile şantiye binalarına getirilen hükümler nelerdir?



Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılabilir. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Madde 57’de yapı ruhsatı işlerine nasıl bir kolaylık getiriyor?

İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç 5 (beş) iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre 3 (üç) iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak idarece yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere

muvaafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

Ayrıca; Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi

Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.



Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre mimari projede gösterilmesi zorunlu olanlar nelerdir?

Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem

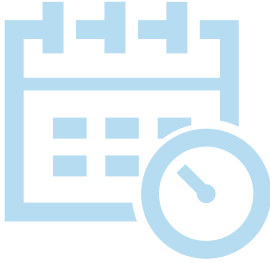
mimari projede hem de aplikasyon projesinde, Yönetmeliğin 16. maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre, Afet Riski Kanunu kapsamındaki projelerde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri kim tarafından yerine getirilir?



Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri ise **Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.**

Yeni Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre, planlar ne kadar süre içinde yapılır?



Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren **en geç 1 (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 6 (altı) ay içinde** üst kademe planlara uygun hale getirir ve resmen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin **18 (on sekiz) aylık süre içindeki** yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır.



Bu süre içerisinde yapılmaz ise ne olur?

Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, **planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez.** Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelerle ilave edilir.



Yapı ruhsatından sonra Uygulama İmar Planı değişikliği olursa ne olur?

Uygulama İmar Planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun **en geç otuz gün içinde**, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişiklik kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir.

Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izni belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak

kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

Uygulama İmar Planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak

50_

yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama İmar Planı'nda mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, İmar Kanunu'ndaki esaslara göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır.

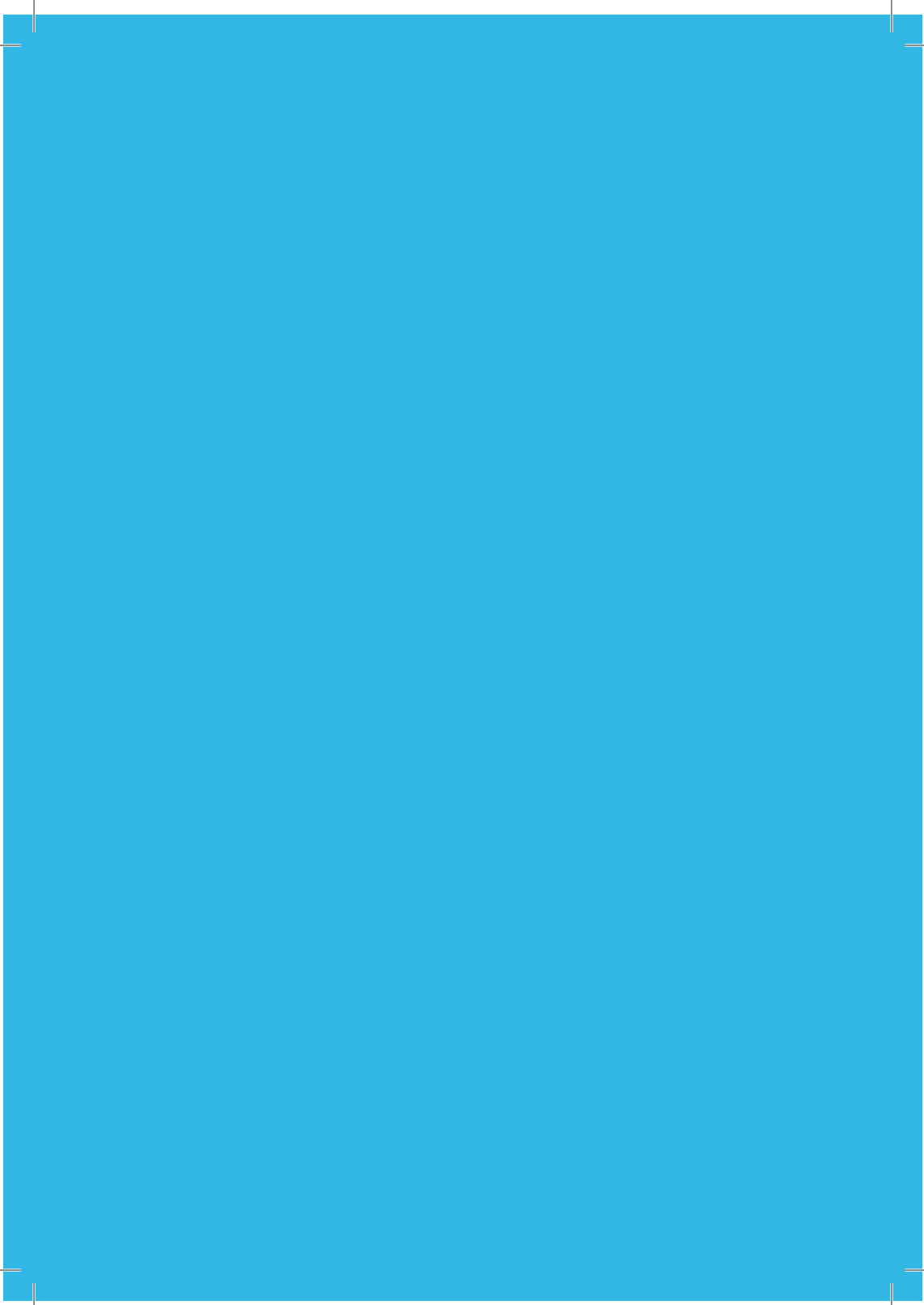
Şuaynunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep

hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

50 Soruda
Yeni İmar Mevzuatı Rehberi









**Gayrimenkul ve Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı Derneği**

Cumhuriyet Caddesi
Pegasus Evi No: 48
Zemin Kat C Harbiye/ İstanbul

T (212) 282 53 65

(212) 325 28 25

F (212) 282 53 93

www.gyoder.org.tr
info@gyoder.org.tr
