

YÖNETMELİK

Cevre, 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 5 inci maddesinin otuzuncu fıkrasının (b) bendinin son cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Kapalı çıkma yapılabilen yerinde dökme betonarme binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiğı/bağlantılı olduğı düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13 veya A32 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanıldığı binalar hariç olmak üzere, kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.”

“(33) Rüzgâr kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında; rüzgâr türbinlerinin tabi veya tesviye edilmiş zemin altı dâhil temel alanı ile kulenin yüzey alanı toplamı dikkate alınır.

(34) Özellik arz eden yapılardan ibadet yeri, sinema, tiyatro, opera, konferans salonu hariç olmak üzere umumi binalardaki ve birden fazla bağımsız bölüme sahip konut yapılarının ortak alanlarındaki katlar arası boşluklarda, can güvenliğini teminen; TS EN 1263-1 Geçici İş Donanımları-Güvenlik Ağları-Bölüm 1: Güvenlik Gereklilikleri, Deney Yöntemleri Standardı ile TS EN 1263-2 Geçici İş Donanımları - Güvenlik Ağları - Bölüm 2: Konumlandırma Sınırları İçin Güvenlik Kuralları Standardına uygun olarak, gerekli ölçülerde güvenlik ağı projelendirilmesi ve yapıdaki imalatların tamamlanmasını müteakiben uygulanması zorunludur. Bu yapılarda güvenlik ağları tesis edilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez. Bu ağların ilgili standartlara göre bakımı, tadilatı veya yenilenmesi bina yönetiminin sorumluluğundadır.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Park alanlarındaki genel tuvaletlerden en az bir kadın ve bir erkek tuvaletinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj öğelerinin Türk Standardları Enstitüsü (TSE) erişilebilirlik standartlarına uygun olacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi, 2500 m² ve üzeri her bir park alanının en az % 4’ünün engelli çocukların da kullanımına imkân sağlayacak şekilde tüm çocukların birlikte kullanılabileceğı engelsiz/erişilebilir çocuk oyun alanı olarak tasarlanması ve bu kısımlardaki zemin kaplamaları, çocuk oyun ekipmanları ve peyzaj öğelerinin erişilebilirlik mevzuatına ve standartlarına uygun olması zorunludur.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(2) İçinde patlayıcı madde bulundurulacak yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğı, TSE standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 53 üncü maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Mescitler

MADDE 53- (1) 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c), (ç), (e) ve (h) bentlerinde sayılan yerlerin yanı sıra tersanelerde, 634 sayılı Kanun kapsamındaki toplu yapılarda, organize sanayi-endüstri-teknoloji geliştirme bölgelerindeki yapılarda ve dinlenme tesislerinde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit kullanımı için yeterli mekânlar ayrılır. Mimari projelerde mescit alanı olarak ayrılacak mekânlar gösterilmeksizin ilgili idarece proje onayı yapılamaz ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Birinci fıkra kapsamındaki yerlerde mescit olarak ayrılacak mekânlar için aşağıda belirtilen şartlar aranır:

a) Yeterli aydınlatma ve iklim koşullarına göre merkezî sistem veya klima ile iklimlendirme sağlanır.

b) Kolay erişilebilir bir konumda bulunması esastır.

c) Kadınlar ve erkekler için ayrı alanlarda abdest almaya ve ibadet etmeye elverişli olacak şekilde tesis ve tanzim edilir. Abdest alınan ıslak hacimlerde tuvalet yer almaz ve ibadet mekânlarına doğrudan geçiş sağlanmaz.

ç) Toplam personel sayısı yüze veya toplam emsale esas alanı bin metrekareye kadar olan yerlerde kadın ve erkekler için ayrı ayrı tesis edilen ibadet mekânlarından her birinin net alanı abdest alanı hariç 15 m²’den az olamaz. İlave her yüz personel veya her üç bin metrekare emsale esas alan için kadınlara ve erkeklere ayrı ayrı olmak üzere on beşer metrekare alan eklenir. Personel sayısına veya emsale esas alana göre yapılan hesaplama çok olanı esas alınır.

(3) Birinci fıkrada sayılan kullanımların;

a) Aynı yapı bünyesinde bulunması ve bunlardan birinde ikinci fıkrada belirlenmiş şartları karşılayan nitelikleri haiz mescit bulunması halinde,

b) Yer aldığı parselde veya tesis, kampüs, yerleşke ve benzeri içerisinde ya da toplu yapı kapsamında 250 metre yürüyüş mesafesi dahilinde cami bulunması halinde,

ayrıca mescit bulundurma şartı aranmaz. Bu fıkra yapı sahibince talep edilmesi halinde mescit yapılmasına engel teşkil etmez.

(4) Birinci fıkra kapsamındaki yapıların bu madde uyarınca denetimi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idareleri tarafından yapılır. Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından yapılacak bildirim üzerine ilgili idarece gerekli tedbirlerin alınması sağlanır.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “peyzaj projesi” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve Bakanlıkça belirlenecek projelerde uygulanmak üzere bina yaşam döngüsü analizi” ibaresi eklenmiş, yedinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“a) Binalarda tesis edilecek yerinde içilebilir olmayan su sistemleri yapı ruhsatı eki mekanik tesisat projesinde gösterilir. Yağmur suyu toplama sistemi bulunan yapılarda, gri su sisteminin yağmur suyu toplama sisteminden ayrı planlanması esastır. Sistemde kullanılacak depolama tankları; bina bünyesinde, çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla bahçe zemini üstü veya altında, arka ve yan bahçelerde zemin altında, ön bahçede ise yol cephesine 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla zemin altında, herhangi bir öncelik sırası olmaksızın konumlandırılabilir. Bunlardan;

1) Yağmur suyu toplama sistemleri için TS EN 16941-1 Yerinde içilemez su sistemleri - Bölüm 1: Yağmur suyu kullanımı için sistemler standardına uyulur. Yağmur suyu yalnızca çatı yüzeylerinden elde edilir ve parsel bahçelerinin sulanmasında veya tuvalet rezervuarlarında/sifonlarında kullanılır. Depolama hacmi; binanın bulunduğu ilin m²’ye düşen yıllık toplam yağış miktarı ortalaması,

çatının yüzey tipi ve izdüşüm alanına göre hesaplanan yıllık toplanabilir yağmur suyu miktarının en az %6'sını karşılayacak şekilde, TS EN 16941-1 standardının EK-A'sında verilen yöntemlerden uygun olanı kullanılarak belirlenir. Depolama tankı tahliye hattı, varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır. Yağmur suyu toplama sistemi tahliye hattının, aynı binada bulunan gri su depolama tankına bağlanması halinde tahliye edilen yağmur suyu gri su olarak değerlendirilir.

2) Gri su sistemleri için TS EN 16941-2 Yerinde işilemez su sistemleri - Bölüm 2: Arıtılmış gri suyun (lavabo atık suyu) kullanımına yönelik sistemler standardına uyulur. Gri su sistemlerinde yalnızca duş, küvet gibi yıkanma yerlerinden ve el-yüz yıkama lavabolarından elde edilen hafif gri su toplanabilir. Gri su sistemlerinden temin edilen su yalnızca tuvalet rezervuarlarında/sifonlarında kullanılabilir. Gri su sistemlerinde depolama hacmi, sistemin bağlantılı olduğu rezervuarlarda/sifonlarda kullanılacak günlük toplam su miktarının en az yarısını karşılayacak şekilde, TS EN 16941-2 standardının EK-A'sında verilen yöntemlerden uygun olanı kullanılarak belirlenir. Depolama tankı tahliye hattı, yağmur suyu şebekesine ve binadaki yağmur suyu depolama tankına bağlanamaz, atık su şebekesine bağlanır.”

“(30) Bakanlıkça belirlenecek projelerde uygulanmak üzere yapı ruhsatı eki proje, resim, hesap ve raporlar; Bakanlıkça belirlenecek esaslara, ilgili yapı bilgi modellemesi (BIM) standartlarına uygun şekilde ve sayısal olarak Bakanlıkça veya yetkilendireceği idarelerce elektronik ortamda tesis edilecek veri altyapısına kaydedilir, elektronik ortamda kontrol edilir, onaylanır ve saklanır. Otomasyon sistemi üzerinden yapılacak işlemler için bu maddede yazılı belgelerin basılı olma şartı aranmaz.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 57/A maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(5) Binalarda su verimliliğinin artırılması amacıyla 57 nci maddenin yedinci fıkrasının (a) bendindeki esaslara uyulmak suretiyle;

a) Yağmur suyu toplama sistemlerinin;

1) Depo hacmi ihtiyacı 7 m³'ün üzerinde olması kaydıyla; parsel alanı 2.000 m²'den büyük alanlardaki yapılarda veya parseldeki toplam çatı izdüşüm alanı 1000 m²'den büyük yapılarda,

2) Depo hacmi ihtiyacı 7 m³'ü geçen kamu yapılarında, tesis edilmesi zorunludur.

b) Gri su toplama sistemlerinin;

1) Yatak sayısı 200'den fazla olan konaklama amaçlı binalarda,

2) Yapı inşaat alanı 10.000 m²'den büyük alışveriş merkezlerinde,

3) Yapı inşaat alanı 30.000 m²'den büyük kamu binalarında,

tesis edilmesi zorunludur. Sağlık ve eğitim yapılarında gri su sistemlerinin tesis edilmesi zorunlu değildir.

(6) Yeni yapı ruhsatı alınacak kamuya ait sağlık, eğitim, yurt ve hizmet binalarından toplam yapı inşaat alanı 10.000 m² ve üzerinde olan binalar için YeS-TR sistemi üzerinden hazırlanmış olan yeşil sertifika alınması zorunludur.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “, site ve apartmanların ortak otopark alanlarında elektrikli araç şarj ünitelerinin kurulumu için yapılması zaruri olan elektrik tesisatı” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesinin beşinci fıkrasında yer alan “, riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olan yapılar” ibaresi “ve 6306 sayılı Kanun kapsamında noter onaylı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olan yapılar” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(6) 57/A maddesinin beşinci fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar ve 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 anılan fıkra da belirtilen zorunluluklar aranmaz. 57/A maddesinin beşinci fıkrasındaki zorunluluklar parselde yeni yapılacak yapılar için aranır. Ancak bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce parselde ruhsat alınmış bir yapı bulunması halinde parselde yeni yapılacak diğer yapılar için 57/A maddesinin beşinci fıkrasındaki bu sistemlerin tesis edilmesine ilişkin zorunluluklar aranmaz. Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı alınmış yapılarda yapılacak esaslı tadilat ve diğer ruhsat işlemlerinde de 57/A maddesinin beşinci fıkrasındaki zorunluluklar aranmaz.

(7) 57/A maddesinin altıncı fıkrasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar ve 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 anılan fıkra da belirtilen zorunluluk aranmaz.

(8) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce mevcut yapılarda bulunan mescitler için bu fıkra yı ihdas eden Yönetmelik ile değiştirilen 53 üncü maddenin ikinci fıkrasının (a) bendi dışındaki hükümler uygulanmaz.”

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin EK-9'unun FORM-18 Yapı Kullanma İzin Belgesi Formunun Föy 1/a'sı ile EK-10'unun FORM-19 Yapı Ruhsatı Formunun Föy 1/a'sı ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 10- Bu Yönetmeliğin;

a) 5 inci maddesi ile 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendine eklenen ibare ve 57 nci maddeye eklenen otuzuncu fıkra 1/1/2027 tarihinde,

b) 6 ncı maddesi ile 57/A maddesine eklenen altıncı fıkra 1/1/2026 tarihinde,

c) Diğer hükümleri yayımı tarihinde, yürürlüğe girer.

MADDE 11- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız