

GENEL GEREKÇE

Bilindiđi üzere, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin düzenlemeye konu 55 inci maddesinin sekizinci fıkrası ile parsel malik veya maliklerinin tamamının ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenememekte, onaylı projelerde tadilat yapılamamaktadır.

Bununla birlikte, süre nedeniyle ruhsatın hükümsüz hale geldiği durumlarda inşai faaliyetin tamamlanmak istenmesi ancak aradan geçen süre zarfında malik sayısının fazla olması nedeniyle kişilere ulaşılamaması, bu nedenle maliklerin tamamına ilişkin muvafakatlerin sağlanamaması ya da keyfiliğe dayalı durumlardan kaynaklı bahse konu işlemlerin gerçekleştirilememesi sonucunda Bakanlığımıza iletilen başvurular kapsamında bu şekilde parselde yarım kalmış atıl vaziyetteki inşai faaliyetlerin; eklenen hükümde belirtilen koşullar doğrultusunda ilk ruhsat ve eki projeler değiştirilmemek suretiyle parsel maliklerinin beşte dördünün muvafakati ile yeniden ruhsat düzenlenerek tamamlatılmasına ve ekonomiye kazandırılmasına imkân tanınması, ayrıca bu şekilde yaşanan mağduriyetlerin önlenmesi amaçlanmıştır.

17/11/2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek- 9 uncu madde ile Geçici 24 üncü madde doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 62 nci maddesinde düzenlemeye gidilmiş ayrıca Bakanlığımıza yapılan talepler kapsamında 57 nci maddenin yedinci fıkrasının (a) bendinde yağmur suyu toplama sistemlerine ilişkin revizyon yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik 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 55 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(17) Birden fazla yapı için ruhsat alınan ancak bir kısım yapılar tamamlanmadan yapı ruhsatı süre nedeni ile hükümsüz hale gelen parsellerde, eksik kalan ya da başlanamayan yapıların tamamlanması amacıyla ilk ruhsat koşullarına göre ve onaylı ruhsat eki projelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamak kaydı ile yapılacak “yeniden ruhsat” başvurularında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca maliklerin beşte dördünün muvafakati alınmak kaydı ile tüm maliklerin yeniden muvafakati aranmaz. Ancak bu fıkra hükmü kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış parsellerde uygulanmaz.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “çatı yüzeyi yağmur sularının,” ibaresinden sonra gelmek üzere “binanın çatı alanı ile bulunduğu ilin aylık en fazla ortalama yağış miktarını karşılayacak şekilde hesaplanarak” ibaresi eklenmiş ve aynı bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.
“Bu yapıların tesisat projelerinin, toplanacak yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarında kullanılacak şekilde düzenlenmesi zorunludur.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin birinci, ikinci ve yedinci fıkraları yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(8) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; yüksekliği 15 metre ve üzeri olan kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilir ve bu yapılar için ruhsat alınır. Ruhsat başvurularında, yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Ruhsat başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.

(9) Yüksekliği on beş metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

(10) Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği on metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile bu meslek mensuplarınc fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir. Bu yapılar idaresince ulusal adres veri tabanına işlenir.

(11) Kule ve direk kısımları hariç olmak üzere, her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri için veya ruhsata tabi değildir. Ancak sekizinci, dokuzuncu ve onuncu fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya

raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

(12) 17/11/2020 tarihinden önce kurulmuş bulunan elektronik haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için elektronik haberleşme istasyonunu ilk kuran işletmeci tarafından bir yıl içinde müracaat dilekçesi ibraz edilmek ve üç yıl içinde gerekli belgeler tamamlanmak şartıyla statik bakımından uygun olduğuna dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından düzenlenen güvenlik sertifikasının veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ve söz konusu kule ve direklerin statik/betonarme fennî mesuliyetinin üstlenilmesi kaydıyla başkaca herhangi bir belge aranmaksızın ve Kanunun ek 9 uncu maddesinin beşinci fıkrasında yer alan yöntem ile hesaplanan bedelin ödenmesi şartıyla belirtilen haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için izin veya ruhsat verilmiş sayılır. Bu ücret dışında herhangi bir harç, ücret veya bedel alınmaz.

(13) 2/7/2004 ile 1/10/2009 tarihleri arasında kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus yapılmış kule ve direkler için izin veya ruhsat aranmaz. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından verilen güvenlik sertifikası veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ile bu tarihler arasında kurulum yapıldığı tevsik edilir ve başkaca herhangi bir belge aranmaz.”

MADDE 4- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	3/7/2017	30113
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1	30/9/2017	30196
2	6/2/2018	30324
3	28/7/2018	30492
4	27/10/2018	30578
5	01/3/2019	30701
6	25/7/2019	30842
7	27/12/2019	30991
8	11/3/2020	31065
9	23/1/2021	31373

KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
	<p>MADDE 1- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p><u>“(17) Birden fazla yapı için ruhsat alınan ancak bir kısım yapılar tamamlanmadan yapı ruhsatı süre nedeni ile hükümsüz hale gelen parsellerde, eksik kalan ya da başlanamayan yapıların tamamlanması amacıyla ilk ruhsat koşullarına göre ve onaylı ruhsat eki projelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamak kaydı ile yapılacak “yeniden ruhsat” başvurularında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca maliklerin beşte dördünün muvafakati alınmak kaydı ile tüm maliklerin yeniden muvafakati aranmaz. Ancak bu fıkra hükmü kat irtifakı veva kat mülkiyeti kurulmamış parsellerde uygulanmaz.”</u></p>
<p>MADDE 57- ...</p> <p>(7) ...</p> <p>a) 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. İlgili idarelerce daha küçük parsellere ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan, arka veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.</p>	<p>MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “çatı yüzeyi yağmur sularının,” ibaresinden sonra gelmek üzere “binanın çatı alanı ile bulunduğu ilin aylık en fazla ortalama yağış miktarını karşılayacak şekilde hesaplanarak” ibaresi eklenmiş ve aynı bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.</p> <p>“a) 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, <u>binanın çatı alanı ile bulunduğu ilin aylık en fazla ortalama yağış miktarını karşılayacak şekilde hesaplanarak</u> tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. <u>Bu yapıların tesisat projelerinin, toplanacak yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarında kullanılacak şekilde düzenlenmesi zorunludur.</u> İlgili idarelerce daha küçük parsellere ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan, arka veya parsel sınırına 3 m.</p>

	den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.”
<p>Elektronik haberleşme istasyonları</p> <p>MADDE 62 - (1) 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.</p> <p>(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkrada aranan şartlara ilave olarak, sadece anten ve anten aparatları monte edilmek, cepheye bitişik olmak, dış cephe kaplamasıyla benzer görünümde olmak ve anten boyları 1,55 metreyi geçmemek şartları da aranır. Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.</p>	<p>MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin birinci, ikinci ve yedinci fıkraları yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.</p> <p>Elektronik haberleşme istasyonları</p> <p>MADDE 62 –</p> <p>...</p> <p><u>“(8) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde; yüksekliği 15 metre ve üzeri olan kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilir ve bu yapılar için ruhsat alınır. Ruhsat başvurularında, yatay ve dikey görünüşü ihtiva eden kroki ile statik ve elektrik projeleri dışında herhangi bir proje veya belge istenemez. Ruhsat başvurusuna malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belge eklenir. Bu kule veya direkler ile kurulumu bunlarla birlikte yapılacak elektronik haberleşme cihazlarına ait bulunduğu konteyner, kabin, kabinet ve benzeri altyapı unsurları için tek ruhsat düzenlenir.</u></p> <p><u>(9) Yüksekliği on beş metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile umumi hizmet alanları gibi kamu hizmetine tahsis edilmiş tüm alanlar ile kamu veya özel mülkiyete tabi arsa ve arazilerde kurulumuna mahsus kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına, statik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun sunulması, fennî mesuliyetin üstlenilmesi, malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun ilgili mevzuatında belirlenen gerekli ve veterli koruma mesafesinin</u></p>

...

~~(7) 56 nci maddede belirtilen istisnalar saklı kalmak kaydıyla, bu maddede belirtilen elektronik haberleşme istasyonlarından, betonarme ve kule tipi olanlar hariç diğerlerinin kurulumunda; Kanunun 44 üncü maddesinin I fıkrasının (d) bendinde belirtilen hüküm uyarınca bu maddede belirtilen uyulması gereken esaslar ve şartlar dâhilinde olmak ve çatılarda mahya kotunu geçmemek kaydıyla Kanunun 44 üncü maddesinin I fıkrasının (a) bendi hükmü uyarınca yapı ruhsatı aranmaz.~~

birakılması ile yer seçim belgesinin alınmış olması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarelerce izin verilir.

(10) Yapı ve binalarda kule ve direkler ile bunlara ait zorunlu altyapı unsurlarına; yüksekliği on metreden az olmak, statik ve elektrik bakımından sakınca olmadığına dair inşaat ve elektrik/elektronik mühendislerince hazırlanacak rapor ile bu meslek mensuplarınca fennî mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname verilmek ve malik ya da tasarruf sahibi ile işletmeci arasında yapılan kiralamaya veya kullanıma ilişkin belgenin sunulması kaydıyla başkaca bir şart aranmaksızın ilgili idarece izin verilir. Bu yapılar idaresince ulusal adres veri tabanına işlenir.

(11) Kule ve direk kısımları hariç olmak üzere, her tür elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik donanım ve bileşenleri izin veva ruhsata tabi değildir. Ancak sekizinci, dokuzuncu ve onuncu fıkra uyarınca kule ve direkler ile konteyner, kabin, kabinet için yapılan ilk izin veya ruhsat başvurusunda elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımları statik projelerde veya raporlarda gösterilir. Elektronik haberleşme cihazları ile teknik donanımlarında; teknoloji değişikliği, ilavesi veya revizyon yapılması durumunda bu hususlar için ayrıca proje veya rapor düzenlenmez.

(12) 17/11/2020 tarihinden önce kurulmuş bulunan elektronik haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için elektronik haberleşme istasyonunu ilk kuran işletmeci tarafından bir yıl içinde müracaat dilekçesi ibraz edilmek ve üç yıl içinde gerekli belgeler tamamlanmak şartıyla statik bakımından uygun olduğuna dair inşaat mühendislerince hazırlanacak raporun ve Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından düzenlenen güvenlik sertifikasının veva güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radyolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veva ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ve söz konusu kule ve

direklerin statik/betonarme fennî mesuliyetinin üstlenilmesi kaydıyla başkaca herhangi bir belge aranmaksızın ve Kanunun ek 9 uncu maddesinin beşinci fıkrasında yer alan yöntem ile hesaplanan bedelin ödenmesi şartıyla belirtilen haberleşme istasyonlarına mahsus kule ve direkler ile bunların zorunlu altyapı unsurları için izin veya ruhsat verilmiş sayılır. Bu ücret dışında herhangi bir harç, ücret veya bedel alınmaz.

(13) 2/7/2004 ile 1/10/2009 tarihleri arasında kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonlarının kurulumuna mahsus yapılmış kule ve direkler için izin veya ruhsat aranmaz. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından verilen güvenlik sertifikası veya güvenlik sertifikasına tabi olmayanlar için radvolink frekansı tahsis edildiğine ilişkin kullanım hakkı yetki belgesi, elektrik aboneliği veya ilgili tarihi tevsik edici bir belgenin idareye sunulması ile bu tarihler arasında kurulum yapıldığı tevsik edilir ve başkaca herhangi bir belge aranmaz.”

Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		Teklif
Taslak Maddesi	Görüş ve Değerlendirme	Teklif*
Madde x Madde üzerinde yapılacak değişiklikler ilgili taslak madde üzerinde yapılmalıdır. Çıkması teklif edilen kelime ve/veya cümlelerin üstü çizilmeli ve kırmızı ile renklendirilmelidir. Eklemeler de aynı şekilde kırmızı ile renklendirilmelidir.		Madde x Madde üzerinde yapılacak değişiklikler ilgili taslak madde üzerinde yapılmalıdır. Çıkması teklif edilen kelimelerin, ve/veya cümlelerin üstü çizilmeli ve kırmızı renk ile renklendirilmelidir. Eklemeler de aynı şekilde kırmızı renk ile renklendirilmelidir.
Madde y		Teklif içermeyen görüş ve öneriler taslağın geneli bölümüne eklenmelidir.
Madde z		

*Teklif yapılırken; taslak metin teklif kısmına eklenerek düzenleme taslak metin üzerinde yapılmalı. Çıkarılan kelime/cümlelerin üzeri çizilmeli ve kırmızı renk ile, eklenen maddeler kırmızı renk ile düzenlenmelidir.