



www.mevzuattakip.com.tr

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin (PAİY) Geçici 3'üncü Maddesinin (5) inci Fıkrasında Getirilen Süre Uzatımı Ne Anlama Geliyor?

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin (PAİY) Geçici 3'üncü Maddesinin (5) inci Fıkrasında Getirilen Süre Uzatımı Ne Anlama Geliyor?

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN (PAİY) GEÇİCİ 3'ÜNCÜ MADDESİNİN (5) İNCİ FIKRASINDA GETİRİLEN SÜRE UZATIMI NE ANLAMA GELİYOR?

Dr. Ayşe ÜNAL

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bilim Uzmanı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69'uncu maddesinin (2) nci fıkrasında; "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, **geçici maddeleri** ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz" denildiğinden PAİY'nin Geçici Maddelerinde yer alan hususların idarelerce uygulanması zorunludur, değiştirilemez, ilave yapılamaz, yorum getirilemez.

PAİY'nin Geçici 3'üncü Maddesinin 5'inci fıkrası "(5) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunmuş olan yapılar (Ek ibare: RG - 13/1/2024 - 32428), 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 ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım işlerine

yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar için; 5 inci maddenin 30 uncu fıkrası, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendi, altıncı fıkrasının (b), (c), (ç) ve (d) bentleri, yedinci fıkrasının (c) ve (ç) bentleri ile 66 ncı maddenin on üçüncü ve on dördüncü fıkraları, (Değişik ibare:RG-13/1/2024-32428) 31/12/2024 tarihine kadar uygulanmaz” şeklinde iken bu maddenin son cümlesindeki “31/12/22024” tarihi Resmi Gazetenin 28/01/2025 tarihli yayımında “31/12/2025” şeklinde değiştirilmiştir.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere Geçici 3’üncü maddeye 12/05/2023 tarihinde bir ek getirilerek bu tarihten önce ruhsat başvurusu yapılmış yapılar ile madde metninde niteliği belirtilen diğer yapılarda PAİY ile getirilen bazı kuralların uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştı.

28/01/2025 tarihinde yapılan bu düzenleme ile süre bir yıl daha uzatılmıştır. Bu uzatma ne anlama gelmektedir?

PAİY Geçici 3’üncü Maddenin (5) inci fıkrasında yer alan ve istisnalardan faydalanacak olan yapılar:

- 12/05/2023 tarihinden önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar
- 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
- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım işlerine yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar

PAİY Geçici 3’üncü Maddenin (5) inci fıkrasında yer alan yapıların niteliğine uyan yapılarda 31/12/2025 tarihine kadar uygulanmayacak PAİY hükümleri:

- PAİY’nin 5 inci maddesinin (30) uncu fıkrası; “(30) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkroda belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (Mülga ibare: RG-12/8/2023-32277) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.

b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç (Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277) 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda; arka bahçe mesafesi 2 metrenin altına düşmemek kaydı ile arka bahçeye en fazla 1

metre taşacak şekilde, sadece kolon ve/veya perdelerden (bunların zemin altında temele kadar devam eden bölümleri dahil) oluşan kapalı çıkmasız bina uygulamalarında, belirtilen taşıyıcı sistemin çevrelediği alan bahçe mesafesi ve taban alanı ihlali sayılmaz. Emsal haklarının bu şekilde dahi tamamen kullanılamaması halinde, parselin yol sınırlarına 4 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçeye en fazla 1 metre taşacak şekilde aynı uygulamaya müsaade edilir. Bu alanın hiçbir kenarı duvar veya herhangi bir malzeme ile kapatılmaz ve bahçe niteliği ortadan kaldırılamaz. Bu fıkra kapsamındaki uygulamalarda hiçbir şekilde çıkmalı olarak tasarlanmış olan binaya göre emsal artışı sağlanamaz. (Değişik ibare: RG - 12/8/2023 - 32277) Kapalı çıkma yapılabilen binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu (Değişik ibare:RG-12/8/2023-32277) düşey taşıyıcı elemanların, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esasların 7.5.1 maddesinin (a) bendi kriterlerine uygun kirişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.

c) Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur. Bu boşluğun dışarı bakan tüm cepheleri, yapıların salınım yapmasına engel olmayacak şekilde hafif malzemeler ile bina boyunca kapatılarak can ve mal güvenliği temin edilir” hükmü 31/12/2025 tarihine kadar yukarıda sayılan yapılarda uygulanmayacaktır.

- **57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendi;** yapı projeleri başlıklı maddenin (2)'nci fıkrası Mimari projede yer alması gereken hususları içermekte olup (ç) bendi; “**(Ek: RG - 12/5/2023 - 32188)** Devletin güvenlik ve emniyeti bakımından gizlilik arz eden yapılar ile 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve diğer özel kanunlar kapsamında kalan alanlarda yapılacaklar hariç olmak üzere; yerleşme ve yapılaşmaların mimari estetik değerinin arttırılarak şehirlere kimlik kazandırılması amacıyla, nüfusu 50 binden fazla olan belediyelerde yapılacak umumun kullanımına mahsus olan; resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, kültürel binalar, eğlence yapıları, konaklama amaçlı binalar, alışveriş merkezleri, ulaştırma istasyonları, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar ile merkezi iş alanları ve idaresince bu kapsamda olduğu değerlendirilen yapıların mimari proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin mimarlık bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mimar olarak en az 5 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 10.000 m², en az 4 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden mimarlar tarafından üstlenilebilir. Üniversitelerin mimarlık ana bilim dalında tezli lisansüstü öğrenim görmüş olan mimarlar için bu fıkroda belirtilen asgari hizmet süresi ile proje yapımına dair kriterlerin yarısının sağlanması yeterlidir. Bu kapsamda hazırlanan mimari projelerin yöresel mimariye uygun olarak tasarlanması, yapının kullanım fonksiyonunu azami ölçüde yansıtacak mimari öğeler içermesi, giriş cephelerinin binanın kullanım

fonksiyonunu öne çıkaran, kolay algılanabilir şekilde tasarlanması ve bu amaçla bina ön cephelerinde cephe ve çatı ile uyumlu olacak şekilde sundurma, portik veya kolonad/sütun benzeri tasarımlarla girişin vurgulanması, cephe tasarımına derinlik kazandırılması, ön bahçelerinde teras, merdiven, rampa ve kot farkı gibi düzenlemeler ile davetkâr bir etki sağlanması gerekir. Ayrıca mimari projenin varsa yapının bulunduğu cadde veya sokakta yer alan ve mimari estetik komisyonunca belirlenmiş olan referans bina cephesindeki mimari öğelere uyumlu olacak şekilde tasarlanması, referans bina bulunmaması halinde sokak silüeti ile uyumlu olarak tasarlanması gerekir” şeklinde olup 31/12/2025 tarihine kadar yukarıda sayılan yapılarda uygulanmayacaktır.

- 57 nci maddenin altıncı fıkrasının (b), (c), (ç) ve (d) bentleri; altıncı fıkra “(6) Statik proje; mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak, ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat planları, çatı planları, iskele sistemi ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. (...)

b) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Zemin kat hariç olmak üzere 5 ila 7 kat arasındaki binaların statik proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mühendis olarak en az 3 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 10.000 m2, en az 4 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

c) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Zemin kat hariç 8 ila 15 kat arasındaki binaların statik proje müellifliği; 5 yıldan fazla mesleki tecrübesi bulunan, en az biri (b) bendine göre hazırlanmış olup yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 15 bin m2, en az 6 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

ç) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Zemin kat hariç 15 kat üzeri binaların statik proje müellifliği; 7 yıldan fazla mesleki tecrübesi bulunan, en az biri (c) bendine göre hazırlanmış olup yapı ruhsatı alınmış toplamda en az 20.000 m2, en az 8 farklı yapının projelendirilme sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden yapı ana bilim dalında veya deprem mühendisliği alanında lisansüstü eğitim yapmış inşaat mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

d) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Bu bendin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla (ç) bendine göre istenen hizmet süresi ve iş deneyimi şartlarını sağlamış olan inşaat mühendisleri için ayrıca lisansüstü eğitim yapmış olma koşulu aranmaz” hükümleri 31/12/2025 tarihine kadar yukarıda sayılan yapılarda uygulanmayacaktır.

- 57 nci maddenin yedinci fıkrasının (c) ve (ç) bentleri; yedinci fıkra “(7) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4839; K.:2021/1122 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK’nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2819, K.:2022/2141 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) (Yeniden düzenlenen ibare:RG-31/12/2022-32060) elektrik mühendisi veya elektronik mühendisi ya da elektrik-elektronik mühendisi veyahut elektronik ve haberleşme mühendisi ile makine mühendisi veya mekatronik mühendisi tarafından, birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister” şeklindedir.

“c) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Yüksekliği 30.50 metreyi geçen konutlar ile inşaat alanı 2.000 m²’yi geçen umumun kullanımına mahsus binaların mekanik tesisat proje müellifliği; kamuda veya üniversitelerin ilgili mühendislik bölümlerinde ya da meslek odasına kayıtlı serbest mühendis olarak en az 3 yıl mesleki tecrübesi bulunup, yapı ruhsatı alınmış en az 10.000 m² ve en az 4 farklı yapının tesisat proje hazırlanma sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden makine mühendislerince üstlenilebilir.

ç) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Yüksekliği 51.50 metreyi geçen tüm binalar ile yapı inşaat alanı 30.000 m²’yi geçen umumun kullanımına mahsus binaların mekanik tesisat proje müellifliği ise; en az 5 yıl mesleki tecrübesi bulunup, en az biri (c) bendine göre hazırlanmış ve yapı ruhsatı alınmış en az 10.000 m² ve en az 4 farklı yapının tesisat proje hazırlanma sürecinde aktif olarak bulunan ve bu durumlarını gerekli belgelerle tevsik eden makine mühendislerince üstlenilebilir” hükümleri 31/12/2025 tarihine kadar yukarıda sayılan yapılarda uygulanmayacaktır.

- 66 ncı maddenin on üçüncü ve on dördüncü fıkraları; PAİYnin 66’ıncı maddesi Mimari Estetik Komisyonları ile ilgilidir. 13’üncü ve 14’üncü fıkraları;

“(13) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Komisyon ayrıca, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında kalan mimari projeleri; mezkur bentte belirtilen kriterlere uygunluk bakımından inceler. Bu kapsamda komisyon referans bina belirlemeye ve bu amaçlarla projelerde değişiklik talep etmeye yetkilidir. Bu kapsamdaki projeler, komisyon tarafından en geç on iş günü içinde incelenir. Kabul, ret veya belirtilen düzeltmeler yapılmak kaydıyla kabul şeklinde kararlar alınabileceği gibi projelerin tadil edilmesi ve incelenmek üzere tekrar komisyona sunulması yönünde ara karar da alınabilir. Komisyonca alınan nihai kararlar idarenin yapı ruhsatı düzenlemeye yetkili birimine bildirilir.

(14) (Ek:RG-12/5/2023-32188) Komisyon, 57 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen yapılarda ayrıca reklam yüzeyi olarak kullanılacak binalar ve bunların cephelerine ilişkin de karar alabilir” şeklinde olup bu hükümler de PAİY nin Geçici 3’üncü maddesinin (5) inci fıkrasında belirtilen yapılarda 31/12/2025 tarihine kadar uygulanmayacaktır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA