



Sayı : E-34221550-045.99-10695

Tarih: 04.10.2024

Konu : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı

TÜM ODA VE BORSALARA (Genel Sekreterlik)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından Birliğimize iletilen yazıda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı'nın görüşe açıldığı ifade edilmektedir.

Bu kapsamda bahse konu talak hakkında varsa görüş ve önerilerinizin Birliğimize (mustafa.findikoglu@tobb.org.tr) 10.10.2024 tarihine kadar iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Saygılarımla,

e-imza

Cengiz DELİBAŞ
Genel Sekreter Yardımcısı

EK:

- 1- Genel Gerekçe (1 sayfa)
- 2- Görüş Formu (1 sayfa)
- 3- Karşılaştırma Cetveli (8 sayfa)
- 4- Taslak Metin (3 sayfa)
- 5- Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu
- 6- Yapı Ruhsatı Formu



GENEL GEREKÇE

3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, yapı ruhsatına tabi olan rüzgâr kaynaklı yenilenebilir enerji tesislerinin üretime esas unsurlarının temel, kule ve rotor bölümünden oluşan sistemin yapı inşaat alanı hesabında farklı uygulamaların önüne geçilerek uygulama birliğinin sağlanması amacıyla bu sistemlerin yapı inşaat alanının belirlenmesi; engelli çocukların diğer çocuklar gibi sosyal hayata katılımı için sunulan hizmetlerin erişilebilir, adil dağılımlı ve amacına uygun olması önem arz etmekte olup şehir içinde bireylerin ortaklaşa faydalanabileceği millet bahçesi ve park alanlarında engelli çocukların diğer çocuklardan ayrıştırılmadan sosyalleşebilecekleri, psiko-motor gelişimlerine katkı sağlayacak, kendilerini yalnız hissettirmeyecek ve bir nebze de olsa yaşama bağlayacak oyun alanlarının tesis edilebilmesi; 04/05/2023 tarihli 2023/9 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesiyle yürürlüğe giren Değişen İklim Uyum Çerçevesinde Su Verimliliği Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2023-2033) **“Eylem No:4.3.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde değişiklik yapılarak gri su kullanımının zorunlu hale getirileceği yapı kriterlerinin belirlenmesi eylemi”** ile ilgili olarak Bakanlığımız yetki, görev ve sorumlulukları dahilinde, binalarda yağmur suyu ve gri su sistemlerinin projelendirme ve yapım kurallarına ilişkin hususların düzenlenerek netleştirilmesi, ulusal yeşil sertifika sisteminin yaygınlaştırılması; elektrikli araçların yaygınlaşmasına paralel olarak bu araçların şarj edilme ihtiyacının karşılanması için site ve apartmanların ortak otopark alanlarında seyyar cihaz niteliğindeki şarj ünitelerinin fenni mesul gözetiminde emniyetli bir şekilde ancak yapı ruhsatına ve bürokratik süreçlere tabi tutulmadan yapılabilmesine imkân tanınmasına yönelik düzenlemeler ile,

Yapı ruhsatı eki projeler ile birlikte NSEB (Neredeyse Sıfır Enerjili Bina) niteliğinde binaların birincil enerji ihtiyaçlarının belirtilen oranlarda yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlandığını gösteren ön hesap sonuç formunun ilgili idaresine sunulması zorunlu olmasına karşın, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde "Yapının Teknik Özellikleri" bölümünde yer alan ön tanımlı sistemlerin binada kullanılan yenilenebilir ve diğer mekanik sistemler ile tesisatları yeterince temsil etmediğinden uygulamada çeşitli sorunlarla karşılaşmakta olup, NSEB kapsamında olan binaların kontrolü, sistemin işler hale getirilebilmesi, gerçeğe aykırı enerji kimlik belgesi düzenlenmesinin engellenmesi ve yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında aksaklıklar oluşmaması için yapı ruhsatı eki proje ve raporlarda yer alan güncel yenilenebilir ve mekanik sistemler ile tesisatların doğru olarak ayrı ayrı yapı ruhsatında yer almasına ihtiyaç duyulmakta olduğundan Planlı Alanlar Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-9 yapı kullanma izin belgesi formu ile Ek-10 yapı ruhsatı formunda düzenlemeler yapılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı

Görüş Bildiren Kurum:

Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		
Mevcut Metin	Taslak Metin	Öneri/Teklif Metni
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI KARŞILAŞTIRMA CETVELİ

GENEL GEREKÇE

3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, yapı ruhsatına tabi olan rüzgâr kaynaklı yenilenebilir enerji tesislerinin üretime esas unsurlarının temel, kule ve rotor bölümünden oluşan sistemin yapı inşaat alanı hesabında farklı uygulamaların önüne geçilerek uygulama birliğinin sağlanması amacıyla bu sistemlerin yapı inşaat alanının belirlenmesi; engelli çocukların diğer çocuklar gibi sosyal hayata katılımı için sunulan hizmetlerin erişilebilir, adil dağılımlı ve amacına uygun olması önem arz etmekte olup şehir içinde bireylerin ortaklaşa faydalanabileceği millet bahçesi ve park alanlarında engelli çocukların diğer çocuklardan ayrıştırılmadan sosyalleşebilecekleri, psiko-motor gelişimlerine katkı sağlayacak, kendilerini yalnız hissettirmeyecek ve bir nebze de olsa yaşama bağlayacak oyun alanlarının tesis edilebilmesi; 04/05/2023 tarihli 2023/9 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesiyle yürürlüğe giren Değişen İklim Uyum Çerçevesinde Su Verimliliği Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2023-2033) “*Eylem No:4.3.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde değişiklik yapılarak gri su kullanımının zorunlu hale getirileceği yapı kriterlerinin belirlenmesi eylemi*” ile ilgili olarak Bakanlığımız yetki, görev ve sorumlulukları dahilinde, binalarda yağmur suyu ve gri su sistemlerinin projelendirme ve yapım kurallarına ilişkin hususların düzenlenerek netleştirilmesi, ulusal yeşil sertifika sisteminin yaygınlaştırılması; elektrikli araçların yaygınlaşmasına paralel olarak bu araçların şarj edilme ihtiyacının karşılanması için site ve apartmanların ortak otopark alanlarında seyyar cihaz niteliğindeki şarj ünitelerinin fenni mesul gözetiminde emniyetli bir şekilde ancak yapı ruhsatına ve bürokratik süreçlere tabi tutulmadan yapılabilmesine imkân tanınmasına yönelik düzenlemeler ile,

Yapı ruhsatı eki projeler ile birlikte NSEB (Neredeyse Sıfır Enerjili Bina) niteliğinde binaların birincil enerji ihtiyaçlarının belirtilen oranlarda yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlandığını gösteren ön hesap sonuç formunun ilgili idaresine sunulması zorunlu olmasına karşın, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde "Yapının Teknik Özellikleri" bölümünde yer alan ön tanımlı sistemlerin binada kullanılan yenilenebilir ve diğer mekanik sistemler ile tesisatları yeterince temsil etmediğinden uygulamada çeşitli sorunlarla karşılaşmakta olup, NSEB kapsamında olan binaların kontrolü, sistemin işler hale getirilebilmesi, gerçeğe aykırı enerji kimlik belgesi düzenlenmesinin engellenmesi ve yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında aksaklıklar oluşmaması için yapı ruhsatı eki proje ve raporlarda yer alan güncel yenilenebilir ve mekanik sistemler ile tesisatların doğru olarak ayrı ayrı yapı ruhsatında yer almasına ihtiyaç duyulmakta olduğundan Planlı Alanlar Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-9 yapı kullanma izin belgesi formu ile Ek-10 yapı ruhsatı formunda düzenlemeler yapılmıştır.



MADDE 1- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5’inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

(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.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
--------------	--------------

	Genel İlkeler MADDE 5 - ... “(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.”
--	---

Gerekçe: Yapı ruhsatına tabi olan rüzgâr kaynaklı yenilenebilir enerji tesislerinin üretime esas unsurlarının yapı inşaat alanı hesabında farklı uygulamaların önüne geçilerek uygulama birliğinin sağlanması amacıyla bu sistemlerin yapı inşaat alanının belirlenmesi için düzenleme yapılmıştır.

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 19’uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine aşağıdaki alt bent ilave edilmiştir.

7) Park alanlarındaki genel tuvaletlerin en az birinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj öğelerinin engelli dostu olacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi, 2500 m² ve üzeri park alanlarının en az % 4’ünün engelli çocukların da kullanımına imkân sağlayacak şekilde engelsiz çocuk oyun alanı olarak tasarlanması ve bu kısımlardaki zemin kaplamaları, çocuk oyun ekipmanları ve peyzaj öğelerinin erişilebilirliğe ve engelli kullanımına ilişkin ilgili standartlara uygun olması zorunludur.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
--------------	--------------

<p>Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:</p> <p>...</p> <p>c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;</p>	<p>Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:</p> <p>...</p> <p>c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;</p> <p>...</p> <p>7) Park alanlarındaki genel tuvaletlerin en az birinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj öğelerinin engelli dostu olacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi, 2500 m² ve üzeri park alanlarının en az % 4'ünün engelli çocukların da kullanımına imkân sağlayacak şekilde engelsiz çocuk oyun alanı olarak tasarlanması ve bu kısımlardaki zemin kaplamaları, çocuk oyun ekipmanları ve peyzaj öğelerinin erişilebilirliğe ve engelli kullanımına ilişkin ilgili standartlara uygun olması zorunludur.”</p>
<p>Gerekeç: Engelli çocukların diğer çocuklar gibi sosyal hayata katılımı için sunulan hizmetlerin erişilebilir, adil dağılımlı ve amacına uygun olması önem arz etmekte olup şehir içinde bireylerin ortaklaşa faydalanabileceği millet bahçesi ve park alanlarında engelli çocukların diğer çocuklardan ayrıştırılmadan sosyalleşebilecekleri, psiko-motor gelişimlerine katkı sağlayacak, kendilerini yalnız hissettirmeyecek ve bir nebze de olsa yaşama bağlayacak oyun alanlarının tesis edilebilmesi için düzenleme yapılmaktadır.</p>	
<p>MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 57'nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.</p> <p>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 veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile; bahçede ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir.</p> <p>1) Yağmur suyu toplama sistemleri için TS EN 16941-1 “Yerinde içilebilir olmayan su sistemleri - Bölüm 1: Yağmur suyu kullanımı için sistemler” standardına uyulur. Yağmur suyu yalnızca çatı yüzeylerinden elde edilir ve parsel bahçelerinin sulanmasında veya tuvalet rezervuar/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 EK-A'da verilen yöntemlerden bina tipine 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 sistemi gri su olarak değerlendirilir.</p> <p>2) Gri su sistemleri için TS EN 16941-2 “Yerinde içilemez su sistemleri - Bölüm 2: Arıtılmış gri suyun kullanımına yönelik sistemler” standardına uyulur. Gri su sistemlerinde yalnızca duş, küvet gibi yıkanma yerlerinden ve el-yüz yıkama lavabolarından elde edilen açık gri su toplanabilir. Gri su sistemlerinden temin edilen su yalnızca tuvalet rezervuar/sifonlarında kullanılabilir. Gri su sistemlerinde depolama hacmi, sistemin bağlantılı olduğu rezervuar/sifonlarda kullanılacak günlük toplam su miktarının en az yarısını karşılayacak şekilde, TS EN 16941-2 EK-A'da verilen yöntemlerden bina tipine uygun olanı kullanılarak belirlenir. Depolama tankı tahliye hattı, yağmur suyu şebekesine ve binadaki yağmur suyu depolama tankına bağlanamaz, atık su şebekesine bağlanır.</p>	

MEVCUT METİN**Yapı projeleri****MADDE 57-...**

(7) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi 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.

~~a) (Ek:RG-23/1/2021-31373) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parsellerde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve ilave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz. (Ek eümle:RG-31/12/2022-32060) Birden fazla yapı yapılabilen parsellerde, yapılardan herhangi birine bu bendin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı düzenlenmiş olması halinde belirtilen zorunluluklar aranmaz.~~

TASLAK METİN**Yapı projeleri****MADDE 57-...**

(7) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi 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.

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 veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile; bahçede ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir.

1) Yağmur suyu toplama sistemleri için TS EN 16941-1 "Yerinde içilebilir olmayan su sistemleri - Bölüm 1: Yağmur suyu kullanımı için sistemler" standardına uyulur. Yağmur suyu yalnızca çatı yüzeylerinden elde edilir ve parsel bahçelerinin sulanmasında veya tuvalet rezervuar/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 EK-A'da verilen yöntemlerden bina tipine 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 sistemi gri su olarak değerlendirilir.

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

Gerekçe: Binalarda yağmur suyu ve gri su sistemlerinin projelendirme ve yapım kurallarına ilişkin hususlar düzenlenerek netleştirilmektedir.

MADDE 4- 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 5 m³’ün üzerinde olması kaydıyla; parsel alanı 2.000 m²’den büyük alanlardaki yapılarda veya parseldeki toplam çatı izdüşüm alanı 800 m²’den büyük yapılarda,

2) Depo hacmi 5 m³’ü geçen kullanım sürekliliği bulunan kamu yapılarında, tesis edilmesi zorunludur.

b) Gri su toplama sistemlerinin;

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

2) Yatak kapasitesi 1.000 kişi ve üzerindeki yurtlarda,

3) Yapı inşaat alanı 10.000 m²’den büyük alışveriş merkezlerinde,

4) Yapı inşaat alanı 30.000 m²’den büyük kamu binalarında,

tesis edilmesi zorunludur.

c) Bu fıkradaki 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 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 bu fıkradaki zorunluluklar aranmaz. Sağlık ve eğitim yapılarında gri su sistemlerinin tesis edilmesi zorunlu değildir.

(6) Yeni yapı ruhsatı alınacak kamuya ait sağlık, eğitim 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.

MEVCUT METİN**TASLAK METİN****Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkeler
MADDE 57 /A – (Ek:RG-25/2/2022-31761)**

...

(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 5 m³'ün üzerinde olması kaydıyla; parsel alanı 2.000 m²'den büyük alanlardaki yapılarda veya parseldeki toplam çatı izdüşüm alanı 800 m²'den büyük yapılarda,

2) Depo hacmi 5 m³'ü geçen kullanım sürekliliği bulunan kamu yapılarında,

tesis edilmesi zorunludur.

b) Gri su toplama sistemlerinin;

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

2) Yatak kapasitesi 1.000 kişi ve üzerindeki yurtlarda,

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

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

tesis edilmesi zorunludur.

c) Bu fıkradaki 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 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 bu fıkradaki zorunluluklar aranmaz. Sağlık ve eğitim yapılarında gri su sistemlerinin tesis edilmesi zorunlu değildir.

(6) Yeni yapı ruhsatı alınacak kamuya ait sağlık, eğitim 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.

Gerekçe: Yağmur suyu ve gri su sistemlerinin yapılması zorunlu tutulacak binalar ile ulusal yeşil sertifika sisteminin yaygınlaştırılmasına yönelik düzenleme yapılmaktadır.

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 59’uncu maddesinin ikinci fıkrasındaki “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.

MEVCUT METİN

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 -...

(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları (**Ek ibare:RG-18/8/2022-31927**) ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. (**Ek cümle:RG-31/12/2022-32060**) Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir.

TASLAK METİN

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 -...

(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları (**Ek ibare:RG-18/8/2022-31927**) ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri, **site ve apartmanların ortak otopark alanlarında elektrikli araç şarj ünitelerinin kurulumu için yapılması zaruri olan elektrik tesisatı** ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. (**Ek cümle:RG-31/12/2022-32060**) Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir.

Gerekçe: Elektrikli araçların yaygınlaşmasına paralel olarak bu araçların şarj edilme ihtiyacının karşılanması için site ve apartmanların ortak otopark alanlarında seyyar cihaz niteliğindeki şarj ünitelerinin fenni mesul gözetiminde emniyetli bir şekilde ancak yapı ruhsatına ve bürokratik süreçlere tabi tutulmadan yapılabilmesine imkân tanınmaktadır.

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin Geçici 3’üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

(6) 57/A maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunmuş olan yapılar, riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup 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, fıkroda belirtilen zorunluluk aranmaz.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
	<p>Mevcut yapı ruhsatı başvuruları GEÇİCİ MADDE 3-...</p> <p>(6) 57/A maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar, riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup 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, fıkroda belirtilen zorunluluk aranmaz.</p>
<p>Gerekeç: 57/A maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarına ilişkin geçici maddedir.</p>	
<p>MADDE 7- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin ekinde yer alan Ek-9 Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Ek-10 Yapı Ruhsatı Formlarının ilgili bölümlerine “Klima (bireysel)” “Isı Pompası”, “Bölgesel”, “Kombi (bireysel)”, “Jeotermal”, “Atık ısı”, “Merkezi Kazan” “Jeotermal”, “Atık Isı”, “Güneş”, “Güneş enerji sistemi (GES)”, “Rüzgâr enerji sistemi (RES)” ve “Kojenerasyon” ibareleri eklenmiş; yapıya ait otoparkta elektrikli araç şarj ünitesi olup olmadığı bilgisine yer verilmiştir.</p>	
<p>Gerekeç: NSEB (Neredeyse Sıfır Enerjili Bina) kapsamında, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı Formunda bazı düzenlemeler yapılması gerekmiştir.</p>	
<p>MADDE 8- Bu Yönetmeliğin 4’üncü maddesi ile değişiklik yapılan 57/A sayılı maddenin 6’ncı fıkrası 1/1/2026 tarihinde, diğer madde hükümleri Yönetmeliğin yayımı tarihinde yürürlüğe girer.</p>	
<p>Gerekeç: Yürürlük maddesidir.</p>	
<p>MADDE 9- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.</p>	
<p>Gerekeç: Yürütme maddesidir.</p>	

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5’inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

(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.

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 19’uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine aşağıdaki alt bent ilave edilmiştir.

7) Park alanlarındaki genel tuvaletlerin en az birinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj öğelerinin engelli dostu olacak şekilde tasarlanması ve inşa edilmesi, 2500 m² ve üzeri park alanlarının en az % 4’ünün engelli çocukların da kullanımına imkân sağlayacak şekilde engelsiz çocuk oyun alanı olarak tasarlanması ve bu kısımlardaki zemin kaplamaları, çocuk oyun ekipmanları ve peyzaj öğelerinin erişilebilirliğe ve engelli kullanımına ilişkin ilgili standartlara uygun olması zorunludur.

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 57’nci maddesinin yedinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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 veya çekme mesafelerini ihlal etmemek kaydı ile; bahçede ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir.

1) Yağmur suyu toplama sistemleri için TS EN 16941-1 “Yerinde içilebilir olmayan su sistemleri - Bölüm 1: Yağmur suyu kullanımı için sistemler” standardına uyulur. Yağmur suyu yalnızca çatı yüzeylerinden elde edilir ve parsel bahçelerinin sulanmasında veya tuvalet rezervuar/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 EK-A’da verilen yöntemlerden bina tipine 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 sistemi gri su olarak değerlendirilir.

2) Gri su sistemleri için TS EN 16941-2 “Yerinde içilemez su sistemleri - Bölüm 2: Arıtılmış gri suyun kullanımına yönelik sistemler” standardına uyulur. Gri su sistemlerinde yalnızca duş, küvet gibi yıkanma yerlerinden ve el-yüz yıkama lavabolarından elde edilen açık gri su toplanabilir. Gri su sistemlerinden temin edilen su yalnızca tuvalet rezervuar/sifonlarında kullanılabilir. Gri su sistemlerinde depolama hacmi, sistemin bağlantılı olduğu rezervuar/sifonlarda kullanılacak günlük toplam su miktarının en az yarısını karşılayacak

şekilde, TS EN 16941-2 EK-A'da verilen yöntemlerden bina tipine uygun olanı kullanılarak belirlenir. Depolama tankı tahliye hattı, yağmur suyu şebekesine ve binadaki yağmur suyu depolama tankına bağlanamaz, atık su şebekesine bağlanır.

MADDE 4- 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 5 m³'ün üzerinde olması kaydıyla; parsel alanı 2.000 m²'den büyük alanlardaki yapılarda veya parseldeki toplam çatı izdüşüm alanı 800 m²'den büyük yapılarda,

2) Depo hacmi 5 m³'ü geçen kullanım sürekliliği bulunan kamu yapılarında, tesis edilmesi zorunludur.

b) Gri su toplama sistemlerinin;

1) Yatak sayısı 200'denfazla olan konaklama amaçlı binalarda,

2) Yatak kapasitesi 1.000 kişi ve üzerindeki yurtlarda,

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

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

tesis edilmesi zorunludur.

c) Bu fıkradaki 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 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 bu fıkradaki zorunluluklar aranmaz. Sağlık ve eğitim yapılarında gri su sistemlerinin tesis edilmesi zorunlu değildir.

(6) Yeni yapı ruhsatı alınacak kamuya ait sağlık, eğitim 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 5- Aynı Yönetmeliğin 59'uncu maddesinin ikinci fıkrasındaki "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 6- Aynı Yönetmeliğin Geçici 3'üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

(6) 57/A maddesinin beşinci ve altıncı fıkralarının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuş olan yapılar, riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup 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, fıkroda belirtilen zorunluluk aranmaz.

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin ekinde yer alan EK-9 FORM-18 Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu Föy 1/a ile EK-10 FORM-19 Yapı Ruhsatı Formu Föy 1/a ekteki şekilde değiştirilmiştir.

MADDE 8- Bu Yönetmeliğin 4'üncü maddesi ile değişiklik yapılan 57/A sayılı maddenin 6'ncı fıkrası 1/1/2026 tarihinde, diğer madde hükümleri Yönetmeliğin yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 9- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.