

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Not: Çıkarılan İfadeler kırmızı üstü çizili olarak ifade edilmiştir. Değişen ifadeler ise yeşil ile belirtilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Eski

T.C. Resmi Gazete 11.03.2025/32838

Genel İlkeler

MADDE 5

(1) Uygulama imar planı olmayan (...) yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/486 sayılı kararı ile 5 inci maddenin birinci fıkrasının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. [Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı](#) ile "alanlarda" ibaresi iptal edilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Yeni

T.C. Resmi Gazete 13.08.2025/32985

Genel İlkeler

MADDE 5

(1) Uygulama imar planı olmayan (...) yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/486 sayılı kararı ile 5 inci maddenin birinci fıkrasının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. [Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı](#) ile "alanlarda" ibaresi iptal edilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

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

Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürele ilave edilir.

(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

(4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.

(4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.

(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.

(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.

(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma

(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si, son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma

konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, deprem yalıtımı uygulanması amacıyla Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esaslara göre yalıtım birimlerinin yerleştirildiği ara yüzden oluşan, herhangi bir kullanıma konu edilemeyen, iç yüksekliği hiçbir noktada 1.4 metreyi aşmayan, yapının plan veya yönetmelikle belirlenen yüksekliğini geçmemek kaydı ile teşkil edilen deprem yalıtım katı, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~31.12.2022/32060~~) m.1

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-31/12/2022/32060) m.1

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, deprem yalıtımı uygulanması amacıyla Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Esaslara göre yalıtım birimlerinin yerleştirildiği ara yüzden oluşan, herhangi bir kullanıma konu edilemeyen, iç yüksekliği hiçbir noktada 1.4 metreyi aşmayan, yapının plan veya yönetmelikle belirlenen yüksekliğini geçmemek kaydı ile teşkil edilen deprem yalıtım katı, **konut parsellerinde yapılan gündüz bakımevlerinin 150 m2'si ve aile sağlığı merkezlerinin 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (6) numaralı alt bendinde öngörülen alanı**, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~13.08.2025/32985~~) m.1

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-31/12/2022/32060) m.1

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.2

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara; imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre yapı ruhsatı, ilgili kamu kurumlarının geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir.

(10) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.2

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.2

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara; imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat fenni mesuliyeti ve her türlü sorumlulukların bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre yapı ruhsatı, ilgili kamu kurumlarının geçici kabulünü müteakip yapı kullanma izin belgesi talep üzerine ilgili idaresince düzenlenir.

(10) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri

tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.3

(11) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılmaz.

(12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

(13) Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden

tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.3

(11) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılmaz.

(12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

(13) Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden

süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

(15) İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı olarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.

(16) Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

(17) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.

(18) İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.

(19) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi

süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

(15) İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı olarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.

(16) Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

(17) Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır.

(18) İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.

(19) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi

konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

(21) Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir. Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

(23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.

(24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

(25) Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur.

konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

(21) Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili mekânların ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, erişilebilirlik standartlarına uygun olarak düzenlenir. Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle **ve yaşlılarla** ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.1

(23) İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.

(24) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde Kanunun ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

(25) Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur. **Parseldeki bağımsız bölüm sayısının %20'sinden fazla olmamak üzere**

oluşturulacak bağımsız bölümlerde; oturma odası dahilinde dar kenarı 2.50 metreden ve alanı 9 m2'den az olmamak üzere yatak nişi teşkil edilmesi halinde ayrıca yatak odası yapılmayabilir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.1

(26) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.

(26) Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.

(27) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

(27) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.1

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.1

(28) Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.

(28) Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.1

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.1

(29) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ± 0.00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin cephe aldığı en yüksek yol arasındaki kot farkının 3.50

(29) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ± 0.00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin cephe aldığı en yüksek yol arasındaki kot farkının 3.50

metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkraya aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-27/10/2018/30578) m.2

(30) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkra da 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 yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/08/2023/32277) m.1

b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı 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

metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkra ya aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-27/10/2018/30578) m.2

(30) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkra da 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 yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/08/2023/32277) m.1

b) İçerisinde konut yer alan zemin hariç 7 kat ve üzeri binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak kapalı çıkma yapılamaması nedeniyle parselin plan ve bu Yönetmelikle verilen emsal haklarının kullanılamadığı 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. Kapalı çıkma yapılabilen yerinde dökme betonarme binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu 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, girişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

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.

Bu hükmün yürürlük tarihi: 01.07.2023

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

(31) Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

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. Kapalı çıkma yapılabilen yerinde dökme betonarme binalarda ise; çıkmayı teşkil eden konsolun mesnetlendiği/bağlantılı olduğu 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, girişler ile birbirine bağlanması suretiyle çerçeve teşkil edilmesi zorunludur.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

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.

Bu hükmün yürürlük tarihi: 01.07.2023

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

(31) Güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin yapı inşaat alan hesabında, fotovoltaik panelleri taşımak amacıyla yapılan çerçeve/konstrüksiyon imalatının dış ölçüleri içinde kalan alanın yatay izdüşümü dikkate alınır.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

(32) Yapıların temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında 18/12/2022 tarihli ve 32047 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kazı Destek Yapıları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur, kazı destek yapısı ve/veya çevre yapılar izlenir.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

(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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

(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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

(32) Yapıların temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında 18/12/2022 tarihli ve 32047 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kazı Destek Yapıları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur, kazı destek yapısı ve/veya çevre yapılar izlenir.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.1

(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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

(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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.1

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19

(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: 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 ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile "kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları" ibaresi iptal edilmiştir.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (...) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, parkın işlevini

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19

(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: 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 ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile "kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları" ibaresi iptal edilmiştir.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (...) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, parkın işlevini

bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.4

[Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı](#) ile (c) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer alan "ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla" ibaresinin iptaline karar verilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

4) 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-31/12/2022/32060) m.2

5) ~~5000~~ m2 ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, ~~açık alanları dâhil~~ taban ~~alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda % 5'i geçmemek,~~

bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.4

[Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı](#) ile (c) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer alan "ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla" ibaresinin iptaline karar verilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

4) 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-31/12/2022/32060) m.2

5) 5.000 m2 ve üzeri parklarda **projesine işlenmek kaydıyla** ve parkın işlevini bozmayacak şekilde; taban **alanı 250 m2'yi,** yapı **inşaat alanı 500 m2'yi, kat adedi ikiyi, bina yüksekliği**

~~muvaakkat~~ yapı ~~ölçülerini~~ aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla ~~trafik güvenliği alınarak~~ kamuya ait ~~112 acil ambulans istasyonu ile aile sağlığı merkezi~~, beton veya betonarme temel içermeyen, ilgili ~~Bakanlıkça~~ belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

7.50 metreyi aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla gerektiğinde entegre ambulans istasyonunu da içerebilen kamuya ait sağlık tesisi; beton veya betonarme temel içermeyen ilgili ~~bakanlıkça~~ belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru; ~~afet ve acil durum hallerinde oluşabilecek~~ ihtiyaca cevap vermek üzere, zeminde yerleri işaretlenmek ve krokisini içerir tabela görülebilir bir yere konulmak kaydıyla tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kanalizasyon, mekanik ve elektrik tesisat ile haberleşme alt yapısına ait ana hat ve itfaiye birimince gerekli görülen sayıda hidrant ile ulaşım yoluna bağlantı sağlanmış olan yer seviyesinde ve ışıklandırılmalı helikopter iniş yeri,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~12.05.2023/32188~~) m.3

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~13.08.2025/32985~~) m.2

~~Danıştay Altıncı Dairesinin 12/2/2025 tarihli ve E.:2023/5169; K.:2025/577 sayılı kararı ile "% 5" ibaresi iptal edilmiştir.~~

6) 2500 m2 ~~üzeri~~ parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, ~~açık alanları dâhil~~ taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda % 5'i geçmemek, ~~muvaakkat~~ yapı ~~ölçülerini~~ aşmamak kaydıyla kamuya ait ~~aile sağlığı merkezi~~,

6) 2500 m2 ile 5000 m2 arası parklarda ~~projesine işlenmek kaydıyla ve~~ parkın işlevini bozmayacak şekilde; taban alanı 125 m2'yi, yapı inşaat alanı 250 m2'yi, kat adedi ikiyi, bina yüksekliği 7.50 metreyi aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla ~~gerektiğinde entegre ambulans istasyonunu da içerebilen~~ kamuya ait ~~sağlık tesisi~~,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~12.05.2023/32188~~) m.3

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-~~13.08.2025/32985~~) m.2

~~Danıştay Altıncı Dairesinin 12/2/2025 tarihli ve E.:2023/5169; K.:2025/577 sayılı kararı ile "% 5" ibaresi iptal edilmiştir.~~

yapılabilir. Park alanlarındaki genel tuvaletlerden en az bir kadın ve bir erkek tuvaletinin ve bu alanlardaki yürüyüş yolları ile peyzaj öğelerinin Türk Standardları Enstitüsü (TSE)

yapılabilir. 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 kullanabileceği 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.

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 kullanabileceği 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. (5) ve (6) numaralı alt bentler kapsamında yapılacak işler projelendirilmeden önce ilgili idarece, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ve İl Sağlık Müdürlüğünden ilgisine göre (5) ve (6) numaralı alt bentlerde belirtilen tesislere ihtiyaç olup olmadığına dair görüş alınır; 30 gün içerisinde bildirimde bulunulmaması halinde ihtiyaç olmadığı kabul edilir; ihtiyaç olduğunun bildirilmesi halinde park projeleri bu duruma uygun olacak şekilde hazırlanır; projeler ilgili idarece görüş alınan kurumların yanı sıra helikopter iniş yeri özelinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün uygun görüşüne sunulur; 30 gün içerisinde bildirimde bulunulmaması halinde uygun görüş verilmiş sayılır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11.03.2025/32838) m.2

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.2

ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

2) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

3) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/342 ve 2019/486 sayılı kararları ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (2) numaralı alt bendi ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (3) numaralı alt bendine yönelik kısımlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

5) Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.4

yer alabilir.

d) Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;

1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

3) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD İtiraz No: 2019/342 ve 2019/486 sayılı kararları ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (2) numaralı alt bendi ile 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinin (3) numaralı alt bendine yönelik kısımlarının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

5) Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-18/08/2022/31927) m.4

yer alabilir.

d) Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;

1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,

2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,

yapılabilir.

e) Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

2) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar

2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler,

yapılabilir.

e) Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

2) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar

planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) Sağlık kabini ve muayenehane,

3) Sağlık kabini ve muayenehane,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

4) ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri,

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

4) ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri,

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

5) Konut parsellerinde yapı inşaat alanı 15.000 m²'den ve bağımsız bölüm sayısı 150'den fazla yapı ya da yapıların projelendirilmesi durumunda; 0-66 aylık çocukların eğitim, gelişim, bakım, korunma ve beslenme hizmetine tahsis edilmek, alanı 200 m²'den fazla olmamak, bina girişleri ile ilişkilendirilmeksizin ayrı bir giriş kapısı bulunmak, mevzuatın gerektirdiği erişilebilirlik ve yangın tedbirleri alınmak, parsel bahçesinde korunaklı çocuk oyun bahçesi düzenlenmek şartıyla ortak alan vasfındaki müstakil bir bina bünyesinde zemin katta veya zemin katla ilişkili olacak şekilde bir üst katta tanzim edilecek gündüz bakımevi alanı ayrılır. Gündüz bakımevleri Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının kuralları ile denetim ve yaptırımlarına tabi olup, komşu mekânlar bulunması halinde gürültüye karşı önlemler alınmadan ve korunaklı çocuk oyun bahçesinin tüm bina cephelerinden itibaren 2 metrelik kısmı sundurma ile kapatılmadan işletmeye alınmaz.

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.2

6) Konutla birlikte ticaretin yapılabilirdiği parsellerde yapı inşaat alanı 25.000 m²'den ve bağımsız bölüm sayısı 250'den fazla yapı ya da yapıların projelendirilmesi durumunda; ilk 250 konut için 120 m² kapalı alan, sonra ilave her 500 konut için 50 m² ilave kapalı alan olacak şekilde, ortak alan vasfındaki müstakil bir bina bünyesinde zemin katta veya zemin katla ilişkili olarak bir üst katta tertiplenmek, bina girişleri ile ilişkilendirilmeksizin ayrı bir giriş kapısı bulunmak, mevzuatın gerektirdiği erişilebilirlik ve yangın tedbirleri alınmak kaydıyla aile sağlığı merkezi alanı ayrılır.

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.2

7) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan toplu konut yapılarında (5) ve (6) numaralı alt bentler uygulanmayabilir.

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.2

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

2) Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

2) Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında 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.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

h) Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında 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.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.5

h) Sosyal mekânlar: Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma

mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

ı) İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

(2) Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m²'den fazla olmama koşulu aranmaz.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2020/31065) m.2

(3) İlgili mevzuatı uyarınca toplanma alanı olarak belirlenmiş olan park, bahçe ve meydanlarda, bu maddede belirtilen yapılaşma koşulları içerisinde kalmak kaydı ile gerekli tuvalet, lavabo ve mescit yapılmasında idareler yetkili ve sorumludur.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.3

Taban alanı

mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

ı) İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

(2) Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m²'den fazla olmama koşulu aranmaz.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2020/31065) m.2

(3) İlgili mevzuatı uyarınca toplanma alanı olarak belirlenmiş olan park, bahçe ve meydanlarda, bu maddede belirtilen yapılaşma koşulları içerisinde kalmak kaydı ile gerekli tuvalet, lavabo ve mescit yapılmasında idareler yetkili ve sorumludur.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-12/05/2023/32188) m.3

Taban alanı

MADDE 20

(1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çerperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

MADDE 20

(1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çerperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/07/2021/31538) m.1

~~c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,~~

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.6

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.3

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ile açık havuzlar,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/07/2021/31538) m.1

~~c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,~~

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.6

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.3

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ıııklıklar, çöp ve atık ayırıştırma bacaları, hava bacaları, ıaftlar,

f) Ana yapının dııında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

~~i) Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları.~~

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değışiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.3

j) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dıı duvarların tasarım gereğı genişliğı 25 cm'den fazla olan kısımları,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değışiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-09/10/2021/31623) m.1

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ıııklıklar, çöp ve atık ayırıştırma bacaları, hava bacaları, ıaftlar,

f) Ana yapının dııında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

~~i) Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları.~~

Mülga bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değışiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.3

j) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dıı duvarların tasarım gereğı genişliğı 25 cm'den fazla olan kısımları,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değışiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-09/10/2021/31623) m.1

k) Ortak alan vasfındaki gündüz çocuk bakımevlerinin 75 m²'si,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.3

l) 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (6) numaralı alt bendi kapsamında yapılacak aile sağlığı merkezinin 60 m²'si ile ilave her 500 konut için eklenecek kapalı alanın yarısı,

Ek bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.3

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 26

(1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 26

(1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla,

yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 29

(1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

[Yazdırılamayan bir tablo mevcut. Lexpera'da görüntülemek için lütfen buraya tıklayın.](#)

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla,

yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin **ve yaşlıların** erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.4

(3) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 29

(1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

[Yazdırılamayan bir tablo mevcut. Lexpera'da görüntülemek için lütfen buraya tıklayın.](#)

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz. Yaşlı bakım kuruluşlarında hol ve koridorlarda yerden 80 cm yüksekliğinde küpeşte yapılır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.5

(4) Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.

(4) Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.

(5) Birinci fıkroda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

(5) Birinci fıkroda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

(6) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

(6) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

(7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

(7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

~~(8) Bağımsız bölüm iç duvar kalınlıkları en az 0.10 metre, diğer bütün duvar kalınlıkları en az 0.20 metre olarak düzenlenir.~~

~~(8) Bağımsız bölüm iç duvar kalınlıkları en az 0.10 metre, diğer bütün duvar kalınlıkları en az 0.20 metre olarak düzenlenir.~~

Mülga fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.6

Mülga fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.6

Kapı ve pencereler

MADDE 39

(1) Bütün yapılarda;

Kapı ve pencereler

MADDE 39

(1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden~~7~~

b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden~~7~~

~~Değişik bent: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30.09.2017/30196) m.7~~

c) ~~Bağımsız~~ bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden~~7~~

~~az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.~~

ç) Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

(2) Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(3) Pencereelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden **az olamaz.**

b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden **az olamaz.**

c) **Kapı net (temiz) genişlikleri bağımsız** bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden **az olamaz.**

d) Yaşlılar için bina giriş kapıları cepheden ayırt edici malzeme, renk veya desen farklılıkları ile belirgin hale getirilir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.6

(2) Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(3) Pencereelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(4) Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

(5) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni net 0.90 metreden düşük olamaz.

(6) Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz.

(7) Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığına dağılmayan özellikli olması zorunludur.

(8) Bodrum katlardaki mekânların gün ışığından faydalandırılması ve havalandırılması amacı ile yapılan pencerelerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması ve bunların zemin seviyesinden en az 0.10 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 55

(1) Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

(2) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya

(4) Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

(5) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni net 0.90 metreden düşük olamaz.

(6) Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz.

(7) Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığına dağılmayan özellikli olması zorunludur.

(8) Bodrum katlardaki mekânların gün ışığından faydalandırılması ve havalandırılması amacı ile yapılan pencerelerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması ve bunların zemin seviyesinden en az 0.10 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 55

(1) Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

(2) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya

istisnâ hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

istisnâ hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

(3) Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun haricinde, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

(3) Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun haricinde, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

a) İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,

a) İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,

b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,

b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,

c) Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,

c) Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,

ç) Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

ç) Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(4) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesini ve bu belge ile birlikte; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini, yol kotu tutanağını (ya da kot kesit belgesini), ilgili idarelerce gerekli görülen hallerde istikamet rölevesini ayrıca bir başvuruya gerek olmaksızın en geç iki iş günü; kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

(4) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesini ve bu belge ile birlikte; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini, yol kotu tutanağını (ya da kot kesit belgesini), ilgili idarelerce gerekli görülen hallerde istikamet rölevesini ayrıca bir başvuruya gerek olmaksızın en geç iki iş günü; kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-27/12/2019/30991) m.3

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-27/12/2019/30991) m.3

(5) Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.

(6) Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, 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.

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.

(5) Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.

(6) Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, 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.

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.10

(10) Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2020/31065) m.3

(11) Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde; yapı sahibi, müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması gerekli değildir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.10

(12) Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgeli yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-23/01/2021/31373) m.4

(13) Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.10

(10) Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2020/31065) m.3

(11) Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde; yapı sahibi, müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması gerekli değildir.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-25/07/2019/30842) m.10

(12) Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgeli yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-23/01/2021/31373) m.4

(13) Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

(14) Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)' nde bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

(15) Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder.

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan (...) ruhsat düzenlenemez. **İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.**

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**25.07.2019/30842**) m.**10**

[Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı](#) ile 55 inci maddenin 16 ıncı fıkrasında yer alan "alanlarda" ibaresi iptal edilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2813, K.:2022/2138 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

(14) Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)' nde bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

(15) Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder.

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan (...) ruhsat düzenlenemez. **Ancak, yapı kullanma izin belgesini haiz bir binada veya bu binada yer alan bağımsız bölümlerde; binanın dış konturunu, taban, emsal ve inşaat alanını, saçak seviyesini ve kullanım amacını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliği açısından gerekli önlemleri almak kaydıyla yapılan tadilatlar imar planının yürürlüğüne bakılmaz.**

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-**13.08.2025/32985**) m.**7**

[Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı](#) ile 55 inci maddenin 16 ıncı fıkrasında yer alan "alanlarda" ibaresi iptal edilmiş; [Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2813, K.:2022/2138 sayılı Onama kararı](#) ile mezkûr karar kesinleşmiştir.

(17) İlk ruhsat tarihinde yürürlükte olan mevzuata uygun olmak ve başkaca herhangi bir esaslı tadilat yapılmamak kaydıyla sadece taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi amacıyla yapılacak olan güçlendirme amaçlı yapı ruhsatı başvurularında, 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine göre maliklerin beşte dört çoğunluğu ile alınmış güçlendirme kararı ile ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere başvuru yapılır. 634 sayılı Kanuna göre alınan bu güçlendirme kararı parsel maliklerinin muvafakati için yeterli sayılır. Başvuru ekinde;

a) Tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde bunun yerine geçen belgeler,

b) Güçlendirmeye esas statik proje,

c) Güçlendirmenin, taşıyıcı sistemde yapılan zorunlu kesit değişiklikleri haricinde mimari projede bir değişiklik gerektirmesi halinde mimari proje,

ç) Yapı müteahhitliği ve şantiye şefliğine ilişkin belgeler,

d) 4708 sayılı Kanuna tabi yapılarda denetime, tabi olmayan yapılarda ise fenni mesuliyete ilişkin gerekli belgeler,

haricinde bu maddede belirtilen diğer proje ve belgeler aranmaz. Projelerin değerlendirilmesinde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hariç ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan diğer mevzuat hükümleri esas alınır. 54 üncü maddenin yedinci fıkrası kapsamında kalan yapılardan güçlendirilmesi gerekenler için de yeniden ruhsat düzenlenmesine lüzum kalmaksızın bu fıkra hükümlerine göre güçlendirme ruhsatı düzenlenebilir. Bu fıkra kapsamında yapılacak olan sadece taşıyıcı sisteme ilişkin değişiklikler, parselin emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.

(17) İlk ruhsat tarihinde yürürlükte olan mevzuata uygun olmak ve başkaca herhangi bir esaslı tadilat yapılmamak kaydıyla sadece taşıyıcı sistemin güçlendirilmesi amacıyla yapılacak olan güçlendirme amaçlı yapı ruhsatı başvurularında, 634 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine göre maliklerin beşte dört çoğunluğu ile alınmış güçlendirme kararı ile ruhsat düzenlemeye yetkili idarelere başvuru yapılır. 634 sayılı Kanuna göre alınan bu güçlendirme kararı parsel maliklerinin muvafakati için yeterli sayılır. Başvuru ekinde;

a) Tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde bunun yerine geçen belgeler,

b) Güçlendirmeye esas statik proje,

c) Güçlendirmenin, taşıyıcı sistemde yapılan zorunlu kesit değişiklikleri haricinde mimari projede bir değişiklik gerektirmesi halinde mimari proje,

ç) Yapı müteahhitliği ve şantiye şefliğine ilişkin belgeler,

d) 4708 sayılı Kanuna tabi yapılarda denetime, tabi olmayan yapılarda ise fenni mesuliyete ilişkin gerekli belgeler,

haricinde bu maddede belirtilen diğer proje ve belgeler aranmaz. Projelerin değerlendirilmesinde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hariç ilk ruhsat tarihinde yürürlükte olan diğer mevzuat hükümleri esas alınır. 54 üncü maddenin yedinci fıkrası kapsamında kalan yapılardan güçlendirilmesi gerekenler için de yeniden ruhsat düzenlenmesine lüzum kalmaksızın bu fıkra hükümlerine göre güçlendirme ruhsatı düzenlenebilir. Bu fıkra kapsamında yapılacak olan sadece taşıyıcı sisteme ilişkin değişiklikler, parselin emsal ve taban alanı hesabına konu edilmez.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik
Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13/01/2024/32428) m.2

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3

Bu hükmün yürürlük tarihi: 03.07.2017

(1) 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

Bu hükmün geçerlilik tarihi: 03.07.2017

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik
Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13/01/2024/32428) m.2

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3

Bu hükmün yürürlük tarihi: 03.07.2017

(1) 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

Bu hükmün geçerlilik tarihi: 03.07.2017

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.14

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.4

(5) Bu fıkranın 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; 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, 31/12/2025 tarihine kadar uygulanmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

(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

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-30/09/2017/30196) m.14

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-28/07/2018/30492) m.4

(5) Bu fıkranın 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; 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, 31/12/2025 tarihine kadar uygulanmaz.

Değişik fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

(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 fıkarda 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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

(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 fıkarda belirtilen zorunluluk aranmaz.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

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

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

kuruluşlarınca yapım işlerine yönelik ihale kararı veya ihale tarihi alınmış olan yapılar için anılan fıkarda 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.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

(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 fıkarda belirtilen zorunluluk aranmaz.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

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

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-11/03/2025/32838) m.8

(9) Bu fıkranın 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; 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (5) ve (6) numaralı alt bentlerinde belirtilen zorunluluklar aranmaz.

Ek fıkra: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (R.G.-13.08.2025/32985) m.8