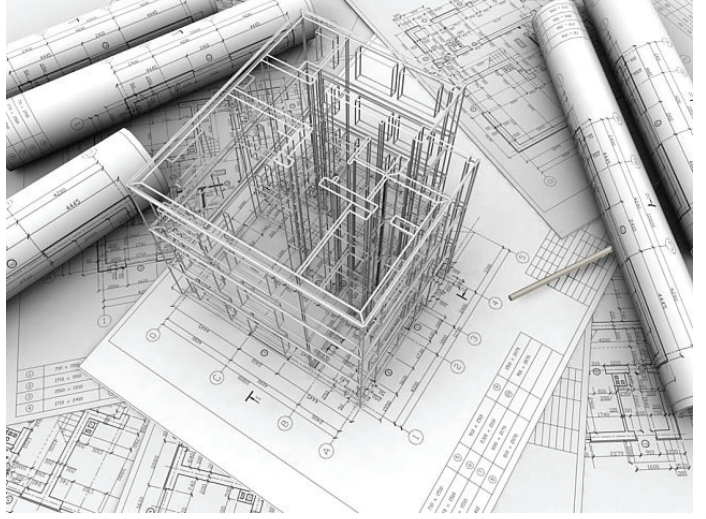


Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği Yayımlandı

Elk. Elo. Müh.Barış Aydın
baris.aydin@emo.org.tr



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 1 Ekim 2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 3 Temmuz 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı.

Yönetmelikte "Elektrik Tesisat Projesi" tanımına "mimari projeye uygun olarak, elektrik veya elektrik elektronik mühendislerince hazırlanan, ölççekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir" ifadeleriyle yer verildi. İdare'nin yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları istemesi hüküm altına alınıyor. Yönetmelikte bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumun (BTK) tarafından hazırlanan mevzuata da uyumlu olması isteniyor. İlgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekiyor.

Cezalar Fenni Mesuliyete Engel

Yönetmeliğin "Fenni Mesuliyet" başlıklı 68. maddesine göre; proje ile

ilgili sorumluluk; proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülecek. Yönetmeliğe göre; meslek odaları TMMOB Yüksek Onur Kurulu tarafından on beş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan üyelerinin bilgilerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirecek. İstifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya vefat eden üyelerin bilgileri de benzer şekilde ilgili idarelere bildirilecek. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyecekler. Elektrik mühendisleri 120 bin metre kareden fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemeyecekken, üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmayacak. Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3 bin metrekareden fazla olan inşaatlarda, fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilecek.

Asansör Zorunlulukları

Yönetmeliğin "Tanımlar" bölümünde asansör uygulama projelerinin elektrik mühendisi veya elektrik-elektronik mühendisi ve makina mühendislerince birlikte hazırlanması ön görülüyor. 3 katlı binalarda asansör yeri bırakılmasını bodrum katı dahil 4 kat ve üzeri binalarda ise asansör tesisini zorunlu tutan yönetmelikte, asansörlerin sahip olması gereken özelliklere şöyle yer verildi:

"Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir."



Kat alanı 800 metre kareden ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla, yüksek katlı binalarda (10 kat ve üzeri) en az 2 asansör yapılması zorunlu tutulurken, "Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir" denildi.

10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşımaya elverişli olacak şekilde dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 metre kareden ve kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılacaktır. Asansörlerin bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz olarak ulaşım sağlanabilmesi ve buna uygun gerekli donanımların kullanılması zorunlu tutulmuştur.

Mücadir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 metre kareden az olan binalar hariç olmak üzere, bina'nın enerji performansını değiştirebilecek her türlü tadilatın sonra yeniden enerji kimlik belgesi düzenlenecek. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatların ve daha önce ruhsat alınmamış olanların ruhsat ve yapı kullanma izni işlemleri sırasında da belge düzenlenmesi zo-

runlu tutuluyor. Ayrıca yönetmelikte havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatlarının geçirilemeyeceği, öte yandan elektrik, haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ise ortak tesisat bacasının kullanılmayacağı hüküm altına alındı.

Yapı Kullanma İzni

Yönetmeliğin "Yapı Kullanma İzni" başlıklı 64'üncü maddesine göre; yapının bütünüyle veya bir kısmının kullanılabilmesi için yapı ruhsatı veren idareye başvurularak, yapı kullanma izni alınması gerekiyor. İlgili idareler yapı kullanma izni işlemlerinde, uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo TV ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkân veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini de denetleyecek. Kullanma izni alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetler ve tesislerden faydalanamayacaklar, bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumlu olacak.

Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süreci içinde tamamlanması durumunda yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzası olmadan da yapı

kullanma izni alınabilmesine olanak sağlayan yönetmeliğin ilgili fıkrasında şöyle denilmektedir:

"Yapının ruhsat ve eki projeleri-ne uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı ilgili idare tarafından fenni mesuller ve yapı sahibi ile birlikte belgelenmiş ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin vefat etmesi, mahkûmiyet ve benzeri nedenlerle kendisine ulaşamadığı veya yapının yapı kullanma izni almasına engel haklı bir gerekçe göstermeksizin imzadan imtina ettiği durumlarda; yapı kullanma izin belgesinde ilgili bölümlere yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin bilgileri kaydedilerek imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenir ve bu kişiler, haklarında işlem yapılmak üzere ilgili meslek odasına bildirilir."

Yönetmelikte ayrıca yapı kullanma izin belgesinde imzası bulunmayan müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin sorumluluklarını ortadan kalmayacağına ilişkin hüküm yer almaktadır.

Fenni mesullerin de uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorunda olduğuna yer verilen Yönetmelikte, "Yapının ruhsat ve eki projelerine uygun olarak yasal süresi içinde tamamlandığı belgelenmesine rağmen, haklı bir gerekçe göstermeksizin kanunla verilen görevi olan yapı kullanma izin belgesinin imzalanmasından imtina eden fenni mesuller hakkında Kanunun (3194 sayılı İmar Kanunu) 42'nci maddesine göre işlem tesis edilir" ifadelerine yer verilmektedir.

Güneş Ruhsat Kolaylığı

Binaların kendi enerji ihtiyaçlarını karşılamak için kurulacak güneş enerjisi sistemleri ve enerji verimliliği sağlamaya yönelik ısı yalıtımı uygula-





maları için yapı ruhsatı aranmayacak. Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları binaların taban alanı hesaplamalarına da dahil edilmeyecek. Yönetmeliğin "Yapı Ruhsatı Gerekmeyen İnşai Faaliyetler" başlıklı 59'uncu maddesine göre; binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri için ruhsat alınmasına gerek kalmayacak. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında muvaffakat alınması ve taşıyıcı sistemi etkilememek koşuluyla güneş enerjisine dayalı yenilenebilir enerji sistemlerin kurulumu ruhsata tabi olmayacak. Benzer şekilde binaların en az C sınıfı enerji kimlik belgesi alacağı ve mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları için de ruhsat gerekmeyecek. Ruhsata tabi olmayan enerji verimliliği ve güneş enerjisine dayalı yenilebilir enerji kaynaklarına ilişkin sorunluluklara ise yönetmelikte "Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile bir-

likte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur" ifadeleriyle yer verildi. Yönetmeliğin "Taban Alanı" başlıklı 20'inci maddesine göre ise "güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları" taban alanı hesaplamasına dahil edilmeyecek.

Baz İstasyonda Belediyelere Sınırlama

Yönetmeliğin "Elektronik Haberleşme İstasyonları" başlıklı 62'inci maddesine göre; kamuoyunda "baz istasyonu" olarak bilinen elektronik haberleşme istasyonları, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu'nun (BTK) uygun görüşü alınmak kaydıyla ruhsat alınmadan kurulabilecek. Yol, otopark, yaya bölgesi gibi kamuya açık alanların yanı sıra özel binalarda da kurulacak istasyonlar ruhsata tabii olmayacak. Kat maliklerinden izin



alınmak, statik proje müellifince hazırlanacak rapor ve BTK'nın uygun raporuyla binalara, görünümünü ve silüeti olumsuz etkilememek ve bina cephe-lerine 3 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla istasyonlar kurulabilecek.

İstasyonlar, Elektronik Haberleşme Kanunu ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanlarda, imar planı kararı aranmaksızın kurulabilecek. Yönetmelikle yer seçim belgesinin düzenlenmesi şu ifadelerle zorunlu tutuldu:

"Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur."

Büyükşehir sınırları içerisinde, yer seçim belgesi vermeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılınırken, "Yer seçim belgesi için gerekli belgelerin eksiksiz olarak idareye teslim edilmesinden ve ücretin ödenmesinden itibaren yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır" ifadeleriyle belediyenin yetkileri de sınırlandırıldı.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin tam metnine 3 Temmuz 2017 tarihli Resmi Gazete'den ulaşabilirsiniz.

Geleceği Birlikte Kuruyoruz

Oda gereksinimleri için yapılan **Yeni Hizmet ve Eğitim Merkezi** sizlerin katkıları ile büyüyecektir.



Bağış Hesabı Banka Bilgileri
Banka Adı: **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.**
Hesap Adı: **Elektrik Mühendisleri Odası**
IBAN No: **TR86 0006 7010 0000 0050 6926 90**