

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

PAİY · No: 23722

Madde 59Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

(2) Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az "C" olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) ilgili dağıtım şirketinden gerekli izinler alınmak şartıyla katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz yakıtlı sistemlere dönüşüm uygulamaları ve bağımsız bölümlere tesis edilecek doğalgaz tesisatı ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri (Ek ibare:RG-11/3/2025-32838), site ve apartmanların ortak otopark alanlarında elektrikli araç şarj ünitelerinin kurulumu için yapılması zaruri olan elektrik tesisatı ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur. (Ek cümle:RG-31/12/2022-32060) Yapı kayıt belgesi bulunan binaların ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de bu fıkra kapsamında değerlendirilir.

(3) Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütnamesi verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile kazı izni verilebilir. Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur. Ancak, kazı sahasında kazık, palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

(4) (Ek:RG-14/1/2026-33137) Yalnızca tek bağımsız bölümlü müstakil konut yapılarından müteşekkil parsellerle sınırlı olmak üzere; 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak, her bir müstakil konutta benzer uygulama yapılmak, görsel ve yapısal olarak bütünlük arz etmek üzere bu uygulamalarda can güvenliği tedbirleri öncelikle dikkate alınmak, fen ve sanat kurallarına uygun olmak, taşıyıcı sisteme zarar verilmemek, yangın önlemleri alınmak, parsel sınırları hiçbir şekilde ihlal edilmemek kaydıyla;

a) Otopark Yönetmeliği kapsamında bağımsız bölüm için ayrılması gereken otopark sayısı ile sınırlı olacak şekilde, en az iki yanı açık, iç yüksekliği 3.00 metreyi aşmayan, bahçe mesafeleri içinde de yapılabilen ve yangına dayanıklı malzemeden olacak şekilde takılıp

sökölür nitelikte metal profiller üzerine basit garaj örtüsü yapılması,

b) Binanın giriş kapısı önünde alanı 7 m2'yi ve iç yüksekliğı 3.00 metreyi aşmamak üzere dış mekâna açılan sökölür takılır nitelikte malzemededen rüzgârlık holü yapılması,

ruhsata tabi değildir.

(5) (Ek:RG-1/7/2026-33297) Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış bodrum hariç 3 katı geçmeyen tek bağımsız bölüme sahip müstakil konutlarda, fen ve sanat kuralları ile ilgili standartlara uygun olmak, taşıyıcı sistemle ilgili gerekli tedbirlerin alınması, ilgili idaresince gerekli görülen tüm projelerin hazırlanması ve fenni mesuliyetlerinin üstlenildiğine dair taahhütnameler ile birlikte ilgili idarece tadilata izin verilmesi kaydıyla bina içinde asansör ve/veya erişilebilirlik standartlarına uygun kaldırma iletme platformu tesis edilebilir. İlgili mevzuatlarında alınması gerekli izinler saklı kalmak kaydıyla asansörün ve/veya erişilebilirlik standartlarına uygun kaldırma iletme platformunun kullanılabilmesi için ilgili idaresince projelerine, fen ve sanat kurallarına uygun yapıldığının tespiti gerekir.