

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı; Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Aplikasyon krokisi: Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,
- b) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,
- c) Arkat: Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü geçitleri,
- ç) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları,
- d) Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3’ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.),
- e) Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri,
- f) Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde silüetin yer aldığı projeleri,
- g) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimariye çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,
- ğ) Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
 - 1) Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.),
 - 2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı,
 - 3) Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla siva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.),
 - 4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alanı,
- h) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- ı) Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları,
- i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün

dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

j) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanları,

k) Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı,

l) Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,

m) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,

n) Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,

o) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

ö) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

p) Bölge kat nizamı planlı alanlar/bölgeler: Herman Jansen ve Yücel Uybadın imar planları ile ıslah imar planlarında; yapılaşma ile ilgili koşulların genellikle kat sayısı ve cephe hattı ile belirlendiği, bunun dışında diğer yapılanma şartlarında bu Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu (klasik parselli) alanları/bölgeleri,

r) Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,

s) Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeleri,

ş) Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.),

t) Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını,

u) Çok katlı bağımsız bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbirleriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,

ü) Depolama alanları: İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme-boşaltma-nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanları,

v) Dere kret kotu: Taşkın kontrolü amacıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu,

y) Duman bacası: Piyelerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

z) Eğitim tesisleri alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

aa) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,

1) Eklenti brüt alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanı,

2) Eklenti net alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alanı,

bb) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.),

cc) Fen adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanları,

çç) Fenni mesul: Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetimini üstlenen, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensuplarını,

dd) Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

ee) Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları,

ff) Geçit: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine veya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını,

gg) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kent

gelişmesine ayrılmış olan alanı,

ğğ) Güneş kırıcı: Yapının bölümlerine güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekânlara gölge sağlamak amacı ile kat döşemesinin devamı niteliğinde olmayan ve hafif malzeme kullanılarak yapılan, cephe bütünlüğü içinde konumlandırılmış, cepheden bağımsız olmayan, otomatik veya el ile kontrol edilebilen, sabit veya hareketli cephe elemanlarını,

hh) Hava bacası: Bina kitlesi içinde kalan banyo veya yıkanma yeri, tuvalet gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşlukları,

ı) İslah imar planı alanları: 2805, 2981, 3290, 3366 sayılı Kanunlara göre ıslah imar planı yapılmış alanları,

ii) Işıklık: Binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimleri,

jj) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisine uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları,

kk) İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkımlar dâhil dar kenarı 3.00 metreden az olmayan bahçeyi,

ll) İç yükseklik: Taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi,

mm) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemi,

nn) İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı,

oo) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

öö) İmar durum belgesi: Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

pp) Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı,

rr) Kanopî: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,

ss) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,

şş) Kat bahçesi: Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemelerini,

tt) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,

uu) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,

üü) Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,

vv) Katlar alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkımlar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

yy) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

zz) Kazı izni: *Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek suretiyle verilen izni,*⁽²⁾

aaa) Kentsel servis alanları: 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş, büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla özel/resmi eğitim, sağlık ve benzeri tesislerin yapılabildiği alanları,

bbb) Kentsel tasarım projesi: Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeyi,

ccc) Kırmızı kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),

ççç) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,

ddd) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

eee) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,

fff) Korkuluk: Binaların dışı açık veya açılan bölümlerinde, merdiven, rampa ve galeri boşluklarında, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,

ggg) Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin

altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre, en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıkları,

ğğğ) Küçük sanayi alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanları,

hhh) Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,

ııı) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,

ııı) Meydan: Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları,

ııı) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları,

kkk) Mimari estetik komisyonu: Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu,

lll) Muvakkat yapı: Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları,

mmm) Müdürlük: Çevre ve şehircilik il müdürlüğünü,

nnn) Müstemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,

ooo) Normal kat: Bodrum, zemin, tesisat katı ve çatı arası dışında kalan kat veya katları,

ööö) Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,

ppp) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

rrr) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.),

sss) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalaması,

şşş) Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,

ttt) Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev gören bölümü,

uuu) Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidini,

üüü) Resmi bina: Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,

vvv) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,

yyy) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

zzz) Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

aaaa) Sicil durum taahhütnamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerinin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,

bbbb) Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zemin kotunu,

cccc) Son kat: Çatı, çatı terası veya çatı piyesi altında bulunan normal katların en üstte olan katını,

çççç) Sosyal mekânlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımını dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekânları,

dddd) Sosyal ve kültürel tesisler alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar ile sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu

veya özel mülkiyetteki alanları,

eeee) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarını,

1) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen kompleksleri,

ffff) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşmez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.),

gggg) Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedan yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

ğğğğ) Şantiye binası: Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapıları,

hhhh) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı,

ıııı) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

iiıı) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

ııııı) Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütününi,

kkkk) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, reglaj istasyonları, su deposu, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, enerji dağıtım merkezi, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yapılabileceği alanları,

llll) Teras çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipini,

mmmm) Tesisat bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,

nnnn) Tesviye edilmiş zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak veya doldurularak parsel tabii zemininin aldığı son zemin durumunu,

oooo) Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemini,

öööö) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

pppp) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,

rrrr) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamı,

ssss) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, tenek, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanları,

şşşş) Umumi bina: Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hani, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binaları,

tttt) Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları,

uuuu) Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,

üüüü) Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

vvvv) Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

yyyy) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

zzzz) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,

aaaaa) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,
2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

bbbbb) Yapı ruhsatı: Bir parselde, TS 8737 Standardına uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

ccccc) Yapı tatil tutanağı: Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

ççççç) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

ddddd) Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

eeeee) Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,

fffff) Yerleşme alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,

ggggg) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

1) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,

2) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği, kent içinde ve çevresinde günlük kullanımına yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

ğğğğğ) Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

hhhhh) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebileceği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

ııııı) Yüksek yapı: Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.),

iiiii) Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki katı,

jjjjj) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları,

kkkkk) Zemin ve temel etüt raporu: Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporun,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

MADDE 5 –(1) *Uygulama imar planı olmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.*⁽²⁾

(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 sürelere ilave edilir.

(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.

(5) *Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değışikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya*

bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.⁽¹⁾

(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip 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.

(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 holününün 6 m²'si, *son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar*⁽¹⁾⁽²⁾, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının *2 katı*⁽¹⁾⁽²⁾,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve *kapıcı dairelerinin*⁽¹⁾⁽²⁾ ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) *Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler*,⁽¹⁾⁽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*,⁽¹⁾

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

(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 veyasü ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. 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.

(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 arttırılmaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılmaz.

(12) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıldıktan sonra belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için parsel 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, 1/10/2017 tarihinden 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 alarak 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 atfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standartları 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 küpeştereleri 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.

(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 14 üncü madde hükümlerine göre kademelendirilir.

(27) Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 – (1) Parsellerin en az ölçülerinin tespitinde genel esaslar;

a) İmar planlarında gösterilen çeşitli bölgelerde yapılacak parselasyon planı ve ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin en az ölçüleri; arazi meyli, yol durumu, yapı yaklaşma mesafeleri, mevcut yapılar ve benzeri mevkiin özellikleri ile yeniden inşaa edilecek binaların ölçü ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur.

b) Bu tespit sırasında imar planları, raporlarında/hükümlerinde aksine bir hüküm olmadığı takdirde aşağıdaki şartların yerine getirilmesi zorunludur.

(2) En az parsel genişlik, bahçe mesafeleri ve alanları;

a) Bölgelere ve yapı nizamlarına göre ara parseller için en az ölçüler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda ön bahçe mesafesi 5 metredir.

Bölgeler	Parsel Genişliği			Bahçe Mesafeleri			Parsel Büyüklüğü
	Ayrık	Blok (Bitişik)	İkili Blok	Ön	Yan	Arka	
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	
1-Konut ve Ticaret Bölgeleri:							
1 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	(m ²) --
2 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	--
3 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--
4 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--
5 Katlı Bölge	18	12	16	--	3.50	3.50	--
6 Katlı Bölge	22	16	20	--	4	4	--
7 Katlı Bölge	22	16	20	--	4.50	4.50	--
8, 9, 10 Katlı	22	16	20	--	+0.50 (her kat için)		-
2- Bölge Kat Nizami Planlarıyla Belirlenen Yüksek İnşaat Bölgeleri;							
	30	30	30	10	5	10	3000
3-Küçük Sanatlar Bölgeleri;							
	--	10	13	10	3	5	--
4- Sanayi Bölgeleri;							
	30	30	30	10	5	5	3000
5-Depolama Bölgeleri;							
	30	30	30	10	5	5	1500
6-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:							
	40	40	40	10	5	5	2000
7-Tek Katlı Ticaret Parselleri:							
	11	5	8	--	--	--	

b) Köşebaşı parsellerde, en az parsel cephe genişlikleri blok nizamdaki ara parsellerin en az cephe genişliğine yan bahçe ve imar uygulama planında o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi toplamı/toplamları eklenerek bulunur.

c) Bölge kat nizamı planlı alanlarda, imar planlarında aksine bir hüküm yoksa konut bölgeleri ile ticaret yolu ve ticaret bölgelerinde yan ve arka bahçe mesafeleri en az 3 metre bırakılır.

(3) Parsel derinlikleri en az ölçüleri aşağıdaki gibidir:

a) Konut ile ticaret parsellerinde; imar durumuna göre iki katlı rejime tabi parseller hariç, ön bahçesiz parsellerde 20 metreden (Ön bahçe olduğu takdirde derinlik ön bahçe mesafelerine 20 metre ilave edilmek suretiyle bulunur.),

b) Sanayi bölgelerinde; 30 metreden,

c) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; 40 metreden, az olamaz.

(4) En az bahçe mesafelerine dair hükümler;

a) Üzerinde tek bina yapılabilen parsellerde;

1) En az bahçe mesafeleri, ikinci fıkradaki tabloda gösterilmiştir. Parselasyon planları yeni düzenlenecek bölgelerdeki çelik ve kâgir olarak yapılacak 1 - 4 katlı binalarda komşu mesafeleri, iskan edilen bodrum katlar dahil en az tabloda belirtildiği ölçüde olacak, daha yüksek binalarda en az komşu mesafeleri en az bahçe mesafelerine 4 kattan fazla beher kat için 0.50 metre eklenmek suretiyle tespit edilecektir.

2) Çelik, betonarme ve benzerlerinin dışındaki yapılarda komşu mesafeleri 5 metreden az olamaz.

b) Üzerinde birden fazla bina yapılan parsellerde;

1) Binalar arasında en az, çıkma (kapalı/açık) ucundan ölçülmek üzere, iki bina arasındaki (her bir binanın ikinci fıkradaki tabloya göre ayrı ayrı hesap edilecek) yan bahçelerinin toplamı kadar mesafe bırakılması zorunludur.

2) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az, yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin ikinci fıkradaki tabloya göre ayrı ayrı hesap edilecek iki blok arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır. Yükselen bloklardan herhangi birinin 10 kattan fazla olması halinde, fazla her bir kat için ikinci fıkrada 10 kat için belirlenen yan bahçe mesafesine 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olabilir.

3) Bir parselde birden fazla, az katlı ana bir kitle üzerinde yükselen blok tertiplenmesi halinde, bloklar arasında, alçak ve yüksek her kitenin ayrı ayrı hesap edilecek yan bahçelerinin toplamı kadar mesafe bırakılması zorunludur.

c) Demiryolları güzergâhlarından çekme mesafeleri aşağıdaki gibidir:

1) Komşu parsellerde yapılacak yanıcı ve patlayıcı maddeler içeren tesis alanları için dış hat mihverinden itibaren en az 30 metre,

2) Diğer kullanımlar için her iki tarafta dış hat mihverinden itibaren en az 15 metre,

3) Mülkiyet sınırlarından itibaren en az 5 metre, inşaat çekme mesafesi bırakılması gerekmektedir.

ç) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

d) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

e) Bütün adalar/parsellerdeki yapılaşmalarda binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 15 metrekaresi için belediyesince tespit edilecek cinsten en az 5 yaşında bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak beher ağaç, ilgili belediye başkanlığının uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilecektir. Uygulama yapılacak adalarda/parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.

İfraz, tevhit ve irtifak hakkı işlemleri

MADDE 7 – (1) İfraz, tevhit ve irtifak hakkı işlemlerine dair genel esaslar aşağıdaki gibidir:

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

b) Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanununun 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.

c) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

ç) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

d) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapatan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

e) İmar planı ile kapatan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapatan yollar, ifraz ve tevhitte konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

f) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz.

g) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklı parsellerin, yasaklı olmayan kısımları yapılaşma şartları dikkate alınarak, yasaklı olan kısımları ise ağaçlandırma, tarımsal vb. amaçlarla ifraz edilebilir. Bu amaçla yapılacak ifrazlarda gerekli durumlarda ilgili kurumların görüşü alınır.

ğ) Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

h) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

ı) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhit halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademeden kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

i) Yeni parsel oluşturulmaması koşulu ile mevcut imar parsellerinde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik tevhit ve ifraz işlemlerinde bu Yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmaz.

j) Yapım, bakım ve onarım ile görevli olduğu yetki alanları ile adına kayıtlı parsellerdeki ifraz, tevhit vb. uygulama işlemleri Büyükşehir Encümenince onaylandıktan sonra karar ve ekleri ilgili kadaströ müdürlüğü ve ilçe belediyesine gönderilir.

k) Sorumluluk alanlarında belediyelerce onaylanan, ifraz ve tevhit işlemlerine ilişkin encümen kararı ve ekleri tescilden sonra Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

(2) İfraz yapılırken aşağıdaki hükümlere uygun işlem tesis edilir:

a) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

b) İfrazla oluşan parsellerdeki taban alanları toplamı, ifrazdan önceki parseldeki taban alanları toplamını geçemez.

c) Bina cephesinin istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

ç) Köşebaşı parseller, ancak bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, plan/bu Yönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

(3) Tevhit yapılırken aşağıdaki hükümlere uygun işlem tesis edilir:

a) Bölge kat nizamı planlı bölgelerde tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları toplamını aşmamak kaydıyla;

1) Ayrık nizam ara parsellerin tevhitte aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

i) Farklı yollardan cephe alan ara parseller, yapı nizamı ve kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller veya ayrı kat düzenine tabi parseller tevhit edilemez.

ii) Aynı yola cepheli iki ayrı yapı nizamına tabi parsellerin tevhitte önceki iki bina arasındaki komşu mesafesinin yarısı bina alanına (TA), diğer yarısı ikiye bölünmek suretiyle yan komşu mesafelerine ilave edilir. Oluşan parsellerin üzerinde bu Yönetmelikle belirlenen bina derinliği ve en az komşu mesafeleri ölçüleri aşılmamak, bina yan çıkımları ile ilgili hükümlere uyulmak şartları ile bina yapılması mümkündür.

iii) İkişer ikişer tevhitte oluşan parsellerin tekrar tevhit veya tevhitte oluşmuş parselle, ayrık nizam diğer tek parselin tevhit talebi halinde taban alanına ayrıca bir ilave yapılmaz.

2) İkili blok ara parsellerin tevhitte aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

i) İkili blok parsellerin tevhitte inşaat derinliği 22 metreyi aşmamak üzere derinlik formülüne göre tespit edilir.

ii) Dört veya daha fazla ikili blok parsellerin tevhitte yan bahçe mesafelerinden bina alanına ayrıca bir ilave yapılamaz.

3) Köşebaşı parsellerin tevhitte aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

i) Ayrık nizam parsellerde denk alanının aşılmaması,

ii) İkili blok parsellerde, tevhit edilecek parsellerin sağladığı bina alanının tespitinde 22 metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinliğin esas alınması,

iii) Bina cephe hattının yeni parselin dar kenarından tespit edilmesi,

iv) Yola mesafelerde plandaki ölçülere ve çevre düzenine uyulması,

v) En az yan komşu mesafelerinin korunması,

vi) Tevhitte oluşan yeni parselin kotlandırılmasında 14 üncü maddenin dördüncü fıkrasındaki esasların göz önüne alınması,

şartları ile mümkündür.

4) Ayrık nizam parsellerin veya ikiden fazla ikili blok nizam parsellerin tevhitte oluşan parsellerde inşa edilecek binaların yol cepheleri 35 metreden, bina derinlikleri ise bu Yönetmeliğe göre hesap edilecek en çok bina derinliğinden fazla olamaz.

5) Bitişik veya ikiden fazla blok nizam parsellerde, tevhit edilecek parsellerin sağladığı bina alanının

tespitinde 22 metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinlik esas alınır.

b) Diğer planlı bölgelerde tevhit aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

1) Tevhitler, imar planlarında belirtilmişse, plan hükümlerine, aksi halde bu maddenin üçüncü fıkrasının (a) bendi hükümlerine göre yapılır. Bu durumlarda bina yol cephe genişliği için 9 uncu maddedeki hükümlere göre değerlendirme yapılır.

2) KAKS verilen parsellerin tevhidinde toplam TAKS ve KAKS artırılamaz.

(4) İrtifak Hakkı İşlemleri aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

a) Pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkinin ile yapım, bakım ve onarım ile görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil sahalara, parklar, bahçeler ve benzeri alanlar ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi ve terkinin işlemleri, Büyükşehir Encümenince onaylandıktan sonra karar ve ekleri ilgili kadastro müdürlüğü, ilgili ilçe belediyesi vb. kurumlara gönderilir.

b) (a) bendinde sayılanların dışında, yetki ve sorumluluk alanlarında irtifak hakkı tesisi ve terkinin işlemleri ilçe belediye encümenince onaylandıktan sonra, karar ve ekleri Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Parsele ilişkin hükümler

MADDE 8 –(1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması ve mülkiyet değişikliği olmaması halinde; yapılaşma için, parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilmeye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılmaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.

(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılmaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.

(6) Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve 1/10/2017 tarihinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile *serbest nizam* ⁽¹⁾⁽²⁾ kararı verilen parsellerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parselde en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi ayrık, blok veya bitişik nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Bina yol cephe(leri) genişliği

MADDE 9 –(1) İmar durumu (yapılaşma şartları), Taban Alanı Katsayısı (TAKS) ve/veya Kat Alanı Katsayısı (KAKS=Emsal) ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen parsellerde yapılacak binalarda bina cephe genişlikleri ve derinlikleri serbesttir. Bölge kat nizamı planlı alanlardaki ayrık nizam parsellerde inşa edilecek konut binalarının cephe genişliği 35 metreyi geçemez.

(2) Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde bu Yönetmelik, plan hükümlerine dayanılarak verilebilecek en fazla bina taban alanını (TA), en az bahçe mesafelerini aşmamak koşulu ile yapı yerini tespiti ilgili belediye imar birimleri yetkilidir.

(3) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bina cepheleri toplamı 35 metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili belediye imar birimleri yetkilidir.

Planla veya planla belirlenmemişse bu yönetmeliğe göre belirlenecek TAKS'ı geçmemek kaydıyla bina derinlikleri

MADDE 10 – (1) Bina derinliği hesabı;

a) İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde derinlikler;

1) $I = L - (K + H / 2)$ formülü ile hesaplanır.

Burada:

I = bina derinliğini,

L= parsel ortalama derinliğini,

K= ön bahçe mesafesini,

N=bina kat adedini,

ifade eder.

$H = (3 \times N) + 0.50$ formülü ile hesaplanır.

2) Düzgün geometrik şekillere uymayan parsellerde, alan dengelemesi suretiyle basit ve düzgün bir şekilde çevrilmek suretiyle bulunacak derinlik, bu parsellerin ortalama derinliği kabul edilir.

3) İkili blok yapı nizamlı parsellerde, ortak kenar ortalama derinlik olarak alınır.

4) Ön bahçe mesafesi 5 metreden fazla olan parsellerde hesapta (K) değeri 5 metre olarak kabul edilir.

5) (1) numaralı alt bentteki formülle bulunacak bina derinlikleri 15 metreden az çıktığı takdirde, en az bahçe mesafeleri uygulanmak şartı ile 15 metre bina derinliği verilir.

6) Formülle bulunacak derinlik değerlerinin küsuratı 0.50 metreden az olanlar 0.50 metreye; 0.50 metreden fazla olanlar 1 metreye yuvarlanır.

7) Bu formülle hesaplanan derinliklere açık ve kapalı çıkmalar dâhil değildir.

b) Değişik parsellerden oluşan adalarda, (a) bendinin (1) numaralı alt bendindeki formüle göre hesap edilecek değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek, yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve imar mevzuatına göre muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olmasını sağlamak, verilecek bina derinliğinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik

kazanmasını önlemek amaçları ile adanın tamamında etüd yapılarak plan değişikliği ile derinlikler sınırlandırılabilir veya en az arka bahçe mesafesine uymak kaydı ile artırılabilir.

c) Blok, ikili blok, blokbaşı ve bitişik yapı nizamına tabi parsellerde bitişik sınırdaki derinliklerin aynı olması esastır. Bunu sağlamak üzere ilgili belediye imar birimleri en az bahçe mesafelerini zedelememek koşulu ile derinlikleri azaltabilir/arttırabilir.

ç) İkili blok binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve derinliği bu Yönetmelikteki ölçüyü aşıyorsa diğeri derinlik bakımından mevcut binaya uyabilir.

(2) En fazla bina derinlikleri için dikkate alınacak esaslar;

a) Konut, ticaret yolu ve bölgelerinde; ayırık nizamda 22 metreden, bitişik blok, blok başı ve ikili blok nizam binalarda 20 metreden fazla bina derinliği verilemez.

b) Yüksek inşaat bölgelerinde; bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği bu Yönetmelikteki bahçe mesafelerine uyulması şartıyla en fazla derinlik kayıtlarına tabi değildir.

c) Küçük sanayi bölgelerinde; bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği, derinlik formülüne bağlı olmayıp parsel arka hududuna 5 metre kalana kadar verilir.

ç) Sanayi bölgelerinde; KAKS verilen parsellerde bina derinliği bu Yönetmelikteki bahçe mesafelerine uyulması şartıyla en fazla derinlik kayıtlarına tabi değildir. KAKS verilmeyen parsellerde derinlik planla belirlenir.

(3) Yol genişlemelerinde bina derinlik hesabına dair esaslar;

a) Bölge kat nizamı planları ile tespit edilmiş olan yolların genişletilmesi halinde yola giden kısmın teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmesi şartıyla, bu yollar üzerindeki parsellerde yapılacak binaların derinlikleri parselin değişiklikten evvelki özgün haline göre hesaplanabilir; aksi halde, parselin yeni derinliği esas alınır. Cephe hatları ise zorunluluk olmadıkça aynen muhafaza edilir.

b) Emsalli parsellerde yol genişlemesi olması halinde yola giden kısım teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmek ve planda hüküm bulunmak koşuluyla terkin önceki parsel alanı üzerinden emsal (KAKS) belirlenebilir.

(4) Köşebaşı parsellerde denk taban alanı (TA) sabit kalmak, en az yan ve arka komşu mesafeleri kayıtlarına uyulmak ve planla ya da planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen emsal alanı aşılmamak şartıyla derinlik sınırlamasına tabi olunmadan, bina boyutları çevre adalardaki yapılaşmalar dikkate alınarak ilgili belediyenin imar birimince tespit edilebilir. Bu belirlemede parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellerin derinliklerinin aşılmaması esastır.

(5) Mevcut binalara kat ilavesinde derinlik hesabında;

a) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuat uyarınca inşa edilmiş binalara kat ilavesi halinde, müktesep hak teşkil etmemek koşuluyla mevcut binanın inşaat derinliğine uyulur.

b) 2981 sayılı Kanuna göre ruhsat almış yapıların kat ilavesi halinde ise ilave katın derinliği bu Yönetmeliğin derinlik formülüne uymak zorundadır.

(6) Bina derinlikleriyle ilgili bu maddedeki hükümler, bölge kat nizamı planlı alanlarda uygulanır, diğeri planlı alanlarda bina derinlikleri serbesttir.

En fazla bina yükseklikleri (H max)

MADDE 11 –(1) Verilen kat sayısına göre saçak seviyesi (H =bina yüksekliği, n =zemin kat hariç kat sayısı olmak üzere);

a) Bölge kat nizamı planlı alanlardaki konut ile ticaret parsellerinde; $H=(3.50) + n \times (3.00)$

b) Diğeri planlı konut alanlarında $H=(5.00) + n \times (3.60)$

c) Diğeri planlı konut dışı kullanım alanlarında $H=(5.50) + n \times (4.00)$ formülüne göre hesaplanır.

ç) Plan notlarında verilen saçak seviyelerinin güncellenmesi için, plandaki saçak seviyesinin 0.50 metre eksiğinin 3'e bölünmesi ile elde edilecek kat adedi üzerinden güncel formüle göre hesaplama yapılır.

(2) İkili blok binalarda, binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve yükseklik bakımından bu Yönetmelikteki ölçüleri aşıyorsa, diğeri bina yükseklik bakımından mevcut binaya uyabilir.

(3) Küçük sanayi bölgelerinde yapılacak binaların yükseklikleri 17.50 metreyi geçemez. Bu bölgelerdeki umumi binalara veya planla belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenen TAKS ve KAKS içinde kalınmak şartı ile ihtiyaca göre ilgili belediyenin imar birimince daha fazla yükseklik verilebilir.

(4) Eğitim, sağlık, dini tesis, sanayi yapıları, imalathane, katlı otopark, sinema, tiyatro ve konferans salonları, kongre merkezi, alışveriş merkezleri, spor salonları, tarım ve hayvancılık amaçlı tesisler gibi özellik arz eden binaların yükseklikleri, binanın özelliği ile en az bahçe mesafeleri şartları göz önünde bulundurulmak suretiyle mimari estetik komisyonunca belirlenir.

(5) Ahşap binalara; ayırık nizamda olmak, bahçe mesafeleri şartlarına uymak ve bölge kat nizamı içinde kalmak kaydı ile en fazla iki kat yükseklik verilebilir.

(6) Kerpiç vb. binaların kat adedi ve bina yüksekliği 1 bodrum ve 1 normal kat olmak üzere 3.50 metreyi geçemez.

(7) Bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliklerin; herhangi bir anıtın korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, tarihi ve mimari değeri olan eserlerin görünüşünü bozması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınarak uygulama yapılır.

Farklı yükseklikte bina yapabilme

MADDE 12 –(1) Sahiplerinin toplu müracaat ve muvafakatleri halinde; bir yapı adasının tamamı üzerinde tüm parselleri tevhidten o adanın parsellerinin KAKS ve TAKS toplamını ve planla belirlenen kat adedini aşmayan değişik yükseklikte ve düzende kitleler yapılabilir.

(2) Umumi binalara ayırık nizamda olmak, parselin planla veya planla belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenen KAKS ve TAKS değerleri aşılmamak, şehircilik ve planlama esaslarına uyulmak kaydı ile bölge kat nizamı dışında yapı düzeni ve yükseklik tespit edilebilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen düzenlemeler, ilgili ilçe belediye meclisinin kabulü ve Ankara Büyükşehir Belediyesinin onayı ile kesinleşir. Birinci ve ikinci fıkralar ile ilgili tekliflerde açıklayıcı maket, perspektif ve kentsel tasarım projesi istenebilir.

(4) Mevcut yapılaşmalarla ilgili olarak;

a) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış ayrıntı nizam binalara kat ilavesi halinde, planda aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla Ankara bölge kat nizamını gösteren plandaki bina yüksekliğine bağlı olmaksızın bölgenin kat adedine uyulur. Bu kabil ilave katlarda kat yüksekliği en az ölçüden fazla olamaz.

b) Bitişik nizam binalarda bloğun tamamının rölevesi yapılmak, planla veya planla belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenen yapılaşma şartları aşılmamak suretiyle ilgili belediye imar birimince uygun görülecek etüde göre işlem yapılır.

c) Bir adada bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce teşekkül etmiş binaların saçak seviyesi ile bölge kat nizamı planının bu ada için tayin ettiği en fazla saçak seviyesi arasında estetik mahzur doğurulan farklar bulunması halinde, bu adada yeni yapılacak binalara verilecek saçak kotu, mevcut binaların röleveleri yapılmak ve kat nizamı planı ile ahenk teşkil edecek şekilde ayarlanmak suretiyle ilgili belediyenin imar birimince tespit edilebilir.

(5) Eksik katlı bina yapma şartları;

a) Uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili belediyenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili belediyenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

b) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi, yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır.

c) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerinin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, otoparkının, sığmağının, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

ç) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 13 –(1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe, her binanın yüksekliğine göre yan bahçe mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Parseldeki binaların birer cephesinden bitişik yapılması halinde, bitişik olan cepheler için asgari mesafe şartı aranmaz.

(3) Bir parselde yapılacak yapıların en fazla iki katlı olması halinde, iki bina arasındaki mesafe 3 metreden az olmamak kaydıyla serbesttir.

(4) Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri aynı kullanım kararını ve yapı nizamını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Yol profilleri ve kotlandırmaya ilişkin esaslar

MADDE 14 – (1) Yol profillerinin hazırlanması ve onayı;

a) Parselasyon planı içindeki bütün yolların, yetkili belediyece yatay 1/1000, düşey 1/100 ölçekli yol profilleri, parselasyon planı ile eş zamanlı olarak hazırlanır veya hazırlattırılır. Boy kesitleri; halihazır haritalardan üç boyutlu model oluşturularak çizilebilir. Şayet bu şekilde elde edilen siyah kotlar arazi ile uyumsuzluk gösterirse, arazide ölçüm yapılmak sureti ile hata giderilir.

b) Profil üzerine parselasyon planı uygun ölçekte çizilecek yol genişliklerini takip edecek şekilde adalar arasında yollar numaralandırılır. Numara sırasına göre yolların boy kesitleri çizilir. Boy kesit üzerine hangi adalar arasından geçiyorsa, o adalara isabet eden parselasyon planı, parsel numaraları ve kot alınan noktaları da belirtilmek suretiyle 1/1000 ölçekli çizimi yapılır.

c) Boy kesitlerde, yolun asfalt üst noktalarından geçen eksen (mihver)*in yükseklik durumu kırmızı hatla gösterilir. Bu hattın çiziminde, yarma ve dolgunun mümkün olduğunca eşit olmasına ve su akımının sağlanmasına dikkat edilir. Hazırlanan profiller ilgili belediyece onaylanır.

ç) Belediyelerce onaylanan profillerin birer örneği Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyesi ve ilgili kuruluşlara karşılıklı gönderilir.

(2) Yoldan kotlandırma ; binalara parselin cephe aldığı yolun bordür taşı üst seviyesinden kot verilir. Yol oluşmamışsa bordür kotu yol profili esas alınarak hesap edilir. Bordür taşı üst seviyesi yol seviyesinin 0,20 metre üstü sayılır. $\pm 0,00$ kotu deniz seviyesi kotuna göre verilir. Yol profilleri mevcut olmayan yollar üzerindeki parsellerden kot talebi halinde profiller, ilgili belediyeler tarafından hazırlanır/hazırlattırılır.

a) Ayrıntı blok, blok başı ve bitişik nizam binalarda, yol kotu bina ön cephesi ortasından verilir.

b) İkili blok nizam binalarda birleşik sınır hizasındaki bordür taşı üst seviyesi $\pm 0,00$ olarak kabul edilir.

c) Kademeli kotlandırmada aşağıdaki hükümlere uyulur:

1) Bina cephesi geniş olan/çok eğimli yollar üzerinde inşa edilecek binaların yola bakan köşeleri hizasındaki bordür taşı kotları arasında 3,50 metre veya daha fazla kot farkı bulunması halinde kotlandırma, ilgisinin talebi üzerine bina sahası kademelendirilmek ve her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu $\pm 0,00$ alınmak suretiyle yapılabilir. Ancak, TA ve KAKS değerleri aşılamaz.

2) Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür taşı kotundan yüksekliği en çok 1,75 metre olabilir. Kademelerin oturduğu bahçelerin tesviyesinde her kademe ve bahçesi ayrı bir parsel gibi mütalâa

edilir.

3) Köşe başı parsellerde kademeli kotlandırma yalnız, bina köşeleri arasındaki kot farkının en fazla olduğu yol cephesinde uygulanabilir.

4) Kademeli kotlandırmada her katedeki bina bölümü kendi $\pm 0,00$ kotuna göre imar planları/bu Yönetmelikte belirlenen en fazla saçak seviyesini geçemez.

5) Kademeli kotlandırmada her kademe boyu 7,00 metreden az olamaz. Az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur.

6) Yoldan veya tabii zeminden kot alan adalarda, parseller iki yola baksa dahi ara parsellerde ayrıık veya bitişik nizam olmasına bakılmaksızın ilgili belediyenin imar birimince o ada için hazırlanacak kotlandırma ile ilgili etüde göre açığa çıkan denk alanları geçmemek kaydıyla ara parsellerde de kademelendirme yapılabilir.

7) Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar bu madde hükümlerindeki şartlar ve ilgili belediyenin yapacağı etüde göre kademelendirilir.

ç) Bir parselde/adada birden fazla bina yapılması durumunda her bina ayrıık nizamda kabul edilerek ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek vaziyet planına göre, kendisine yakın yollardan veya tabii zeminden kotlandırılır.

(3) Arsanın eğimli, kaya gibi sert zemin vb. olması durumlarında, aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde tabii zeminden kot verilebilir:

a) Bölge kat nizamı planlı alanlarda;

1) Adanın/parselin yola göre yüksek olması durumunda, ön bahçe mesafesinin en az 10 metre, alçak olması durumunda ise en az 15 metre olması gerekir.

2) Yola göre yüksek olan ada/parcellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür taşı üst seviyesinden verilecek kot 3.00 metreden fazla olamaz. Tabii zemin ortalamasının yola göre çok daha yüksek olması durumunda, ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ile 3'er metre yükseklikten sonra kademelendirme yapılmak suretiyle kotlandırma yapılabilir.

3) Tabii zeminden kotlandırma, plan notları ile belirlenmemişse ancak, ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanabilir.

4) Bu fıkradaki ölçüler ve esasların sağlanmaması durumunda tabii zeminden kotlandırma, ancak geçerli gerekçelere dayandırılmak kaydıyla, plan değişikliği usulüyle yapılabilir.

b) Diğer planlı alanlarda;

1) Plan notları ile getirilen tabii zeminden kotlandırmalarda $\pm 0,00$ kotu, adada/parselde yapılacak bina/binaların köşe kotlarının aritmetik ortalaması olarak alınır.

2) Yola göre düşük olan parsellerde, gömülmeler durumunda TAKS ve KAKS aşılılmamak kaydı ile planda kotlandırmaya ilişkin hüküm bulunmayan parsellerde ilgili belediye imar birimince; $\pm 0,00$ kotu yoldan verilecek kotu geçmemek üzere yükseltilebilir. Bu durumda ön bahçe tesviyelerinde yeni $\pm 0,00$ kotuna göre değerlendirme yapılır.

(4) Bölge kat nizamı alanlardaki köşe başı parsellerde kotlandırmada;

a) Cephesi alçak yol tarafında bulunan köşe başı parsellerdeki ayrıık nizam binalara, alçak yol tarafından verilebilecek kota nazaran 3 metreden fazla olmamak kaydı ile yüksek yoldan kot verilebilir.

b) Köşe başına rastlayan ikili blok her iki binaya kot verilirken, saçak seviyeleri aynı tertip edilmek, her ikisi de imar planına göre henüz yapılaşmamış olmak kaydıyla (a) bendi uygulanabilir.

c) Ayrıık yapı nizamındaki köşe başı parsel ile komşu parselin tevhidinden oluşan yeni parselin kotlandırılması, $\pm 0,00$ röperi tevhitte oluşan parselin alçak yol tarafındaki inşaat cephe ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesi $\pm 0,00$ kabul edilerek bu noktadan 3 metreden yukarıda olmamak şartı ile yüksek yol tarafından yapılabilir.

ç) Bu fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hallerde, yüksek yol tarafındaki $\pm 0,00$ röperi bina ön cephe orta hizasını aşamaz.

(5) Yoldan kotlandırılan ve zemini yolun altında kalan parsellerde, bina ön ve arka köşe noktalarındaki tabii zemin kotlarının iki yan komşu parsellerindeki bina köşe tabii zemin kotları ile büyük farklılıklar göstermesi halinde, başvuru halinde ilgili belediye imar birimince, komşu parsellerin anılan parsel tarafındaki bina köşelerinin bu parselin ($\pm 0,00$) röperine göre belirlenen ön ve arka köşe tabii zemin kotları esas alınarak enterpolasyonla hesap edilen ve arkadaki parselin bina köşelerine isabet eden değerler söz konusu parselin bina köşelerindeki tabii zemin kotları olarak verilebilir.

Binalara giriş kotları

MADDE 15 –(1) Yoldan kotlandırılan binalara yol cephelelerinde, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

(2) Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi eksenindeki bordür seviyesinden en fazla 1,50 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle de giriş yapılabilir.

(3) Tabii zeminden kotlandırılan parsellere girişler birinci ve ikinci fıkralardaki şartlara tabii değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanabilir.

(4) Yoldan ve/veya tabii zeminden kotlandırılan ve üzerinde birden fazla bina yapılan ada/parcellerdeki bina girişleri, her kitlenin kendi $\pm 0,00$ röper kotu ve birinci, ikinci ve üçüncü fıkralardaki esaslar göz önüne alınarak düzenlenir.

Tesviyeler

MADDE 16 – (1) Ön bahçelerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

a) %15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu sınırlara kadar yaya kaldırımı eğimine göre kazılmak veya doldurulmak suretiyle tesviye edilir. Bu takdirde, giriş şeritleri ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde düzenlenir.

b) %15'ten fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, kademeler arasında en çok 0,15 metre kot farkı bulunmak kaydı ile ve

ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde kademeli olarak tesviye edilebilir veya birinci fıkradaki %15'ten az eğimli bir yola cephesi bulunan parseller için açıklanan şekilde tesviye olunur.

c) Bina cephe hatları ile yol arasında kalan bahçelerin yola doğru en fazla % 4 meyil verilerek tesviye edilmesi de mümkündür.

ç) Köşebaşı parsellerin tesviyesi için iki yol cephesinde de yolların yaya kaldırım eğimleri esas alınır. Ayrıca, bu parsellerde, bina köşesinden her iki yola inilen dikler arasında kalan ön bahçenin; yoldan itibaren, binanın yola mesafesinin en az yarısına kadar olan kısmı, genel yol eğimine uyulmak ve kademeler arasında en çok 0,15 metre kot farkı bulunmak kayıtları ile kademelendirilebilir. Bu bahçenin geri kalan kısmı ise ilgili belediyenin imar biriminin uygun göreceği şekilde tesviye edilebilir.

d) Arka cephesi de yoldan yüz alan parsellerde, bu cephedeki tesviye zorunluluğu, parselin arka cephe sınırından başlayarak en az 5 metrelik mesafe içindir. Böyle parsellerde, komşu ve yakın parsel ve adalarda teşekkül etmiş cephe hatları parsel arka cephesi sınırından başlayarak 5 metreyi aşıyorsa, parsel bu hatta kadar tesviye olunur. Bu tesviyeden sonra, bina arka cephesine kadar kalacak tabii zeminli kısım 3 metreden az ise, bu kısım da yol meylinde tesviye edilir.

e) 3194 sayılı Kanunun yayımı tarihinden önce kazılmış ön bahçeler, anılan Kanunun 35 inci maddesinin ikinci fıkrası hükümleri içerisinde işlem görür.

f) Mevcut binaların ön bahçelerinin, yol yükselmeleri veya alçalmaları nedeniyle yaya kaldırım seviyesi altında veya üstünde kalması halinde, ön bahçelerin tesviyesine ilişkin hükümler uygulanmaz.

(2) Arka bahçelerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

a) Tabii zemini $\pm 0,00$ kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin $+2.00$ kotundan yukarıda olması halinde, bina arka cephesinden itibaren en az 3 metrelik bir şeridin tesviyesi ile yetinilebilir.

b) Bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin $\pm 0,00$ kotunun altında ise, arka bahçede bina en düşük köşe kotunun en fazla 0.50 metre altına kadar kazı yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde parselin arka köşelerinden en düşük olana ait kotun altına inilemez. Ayrıca 2 metreden fazla olmamak, komşu parseller için sakınca oluşturmamak ve $\pm 0,00$ kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

(3) Yan bahçelerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

a) $\pm 0,00$ kotunun üstündeki yan bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır.

b) $\pm 0,00$ kotunun altındaki yan bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek kaydıyla kazılması veya $\pm 0,00$ kotunu geçmemek ve komşu parseller için sakınca oluşturmamak şartları ile doldurulması tesviyesi de mümkündür.

(4) Köşebaşı parsellerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

a) Köşebaşı parsellerde kota esas olan yola paralel konumda bulunan yan veya arka komşu mesafeleri içinde kalan kısım, bu kısma komşu olan parselin $\pm 0,00$ kotu altına düşmeyecek şekilde; bina yan veya arka cephesi boyunca, bu maddenin üçüncü fıkrasındaki şarta uyulmadan, bu mesafeyi sınırlayan parsel hattının yolu kestiği noktadaki bordür kotuna kadar da kazılabilir. Yüksek yol tarafından kotlandırılan ikili blok nizam köşebaşı parsellerin tesviyesinde de bu usul uygulanabilir.

b) Tabii zeminden kot alan köşebaşı parsellerde, çevresiyle birlikte yapılacak etüde göre, yan bahçelerin tesviye şekli belirlenmeye, ilgili belediye imar birimi yetkilidir.

(5) İstisnai durumlarda aşağıdaki hükümler dikkate alınır:

a) Adalarda/parsellerde birden fazla bina yapılabilmesi hallerinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki ilkeler doğrultusunda ilgili belediye imar birimince tespit edilir.

b) Yoldan kotlandırılan parsellerde, arka bahçede ve bodrum katlarda bina otoparkının yapılmasının mümkün görüldüğü hallerde, bu otoparka giriş temin etmek üzere yan bahçelerin gerekli istinat duvarları ve korkuluklar yapılarak güvenlik tedbirleri alınmak ve kazı halinde açığa çıkabilecek bodrum katlar konut olarak kullanılmamak şartlarıyla birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki esaslara uyulmadan tesviyesi mümkündür.

c) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde arka bahçelerde yapılabilecek otoparklara geçiş temin etmek amacıyla, yolun uygun tarafından giriş yapılmak, bodrum katta düzenlenebilecek otoparka ulaşmak için ise ön bahçelerde en fazla 3 metre genişliğindeki şeritle sınırlı olmak şartlarıyla ve tabii zemin fazla değiştirilmeden kazı yapılabilir.

ç) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde 3 metrelik bir şeridin tesviyesi ile bina girişlerine geçiş temin edilebilir.

Kanunun yararı için alınması gerekli önlemler

MADDE 17 – (1) Atık su mecraları ve lağım çukurları;

a) Yapıların pis su mecralarının kanalizasyon şebekesine veya genel lağım çukuruna bağlanması zorunludur.

1) Yapıların bulunduğu sokakta kanalizasyon şebekesi veya genel fosseptik varsa ilgili idare, mal sahibine tebligatta bulunarak belirtilen süre içinde pis su mecrasının kanalizasyon veya genel fosseptiğe bağlanmasını bildirir. Mal sahibi bu bağlantıyı gerçekleştirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde bağlantı belediyesince yaptırılır ve yapılan masraflar %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir.

2) Yapının bulunduğu sokakta kanalizasyon şebekesi veya genel lağım çukuru yoksa ilgili idare, alınması gereken tedbirleri mal sahibine bildirir. Bu bildirimde mevcut olanlar esas alınacaktır. Mal sahibi idarenin istekleri doğrultusunda taşınmaz içinde tesisat yapmaya zorunludur.

3) Bu tesisatın yaptırılması için ilk önce mal sahibine gerekli tebligat yapılır. Verilen süre içinde idarenin isteği yerine getirilmediği takdirde bu işlem ilgili idare tarafından yapılarak masrafı %20 fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

b) Genel olarak, kanalizasyon olmayan yerlerde yapılabilecek lağım çukurları komşu sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmaz.

1) Ancak, bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde özellikle blok/bitişik yapı nizamına tabii yerlerde, fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeyi azaltmaya veya birkaç komşuya ait lağım çukurlarını bir arada veya birleştirerek yaptırmaya ASKİ Genel Müdürlüğü yetkilidir.

2) Lağım çukurlarının hacimleri, ASKİ Genel Müdürlüğünce belirlenir.

3) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pissuyu, cazibe ile ve en kısa mesafeden kanala bağlanır.

4) En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pıssu atıklarının tahliyesi ise atık pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları binanın kullanım şekillerine göre geçici depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle yükseltilecek yapılacaktır.

(2) Enkaz, birikinti, gürültü ve duman için alınacak tedbirler;

a) Arsalarda, yapılarda ve diğer yerlerde kamunun sağlık ve huzurunu bozan veya şehircilik estetik ya da trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintiler, gürültü veya duman oluşturan tesisler, özel mecaz, lağım, çukur, kuyu, mağara ve benzerleri mal sahipleri tarafından ıslah edilerek bunlara ait mahzurlar giderilecektir. Ayrıca, bu mahzurların oluşmaması için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

b) Bu fıkranın (a) bendinde belirtilen sakıncalardan birinin olması durumunda ilgili belediyesince tebligat yapılır ve belirtilen sürede mahzur giderilmediği takdirde, ilgili belediyesince bu mahzur giderilerek masrafı %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir. Mahzuru meydana getirenlerin faaliyetlerine de son verilir.

c) İmar planlarında düzenleme ortaklık payı ve umumi tesis alanlarına ayrılmış olup, imar hakları başka bir imar parselinde karşılanmış taşınmazların hak sahiplerine ait eski bina ve yapılar (enkaz), malikince kaldırılmadan yeni parselinde yapı izni (ruhsat) verilemez.

(3) Yollar üzerindeki binalı veya binasız taşınmaz maliklerinin yükümlülükleri;

a) İlgili belediyeler, belirli yollar üzerinde sakıncalı bina bulunan veya binasız arsalarda yola bakan yüzlerinin Büyükşehirce tayin edilen şekil ve tarzda kapatılmasına karar vermeye yetkilidir.

b) Mal sahibi verilen süre içinde bu yerleri kapatmak zorundadır. Aksi halde bu iş ilgili belediyece yerine getirilir. Harcanan para mal sahibinden %20 fazlası ile tahsil edilir.

(4) Yıkılacak derecede tehlikeli olan yapılar hakkında; yapıların bakımsızlık, yangın, su baskını, deprem veya çeşitli nedenlerle yıkılacak derecede tehlikeli bir durum alması halinde, bu yapılarla ilgili olarak 5216 sayılı Kanun, 3194 sayılı Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda işlem tesis edilir.

Belediye tasarrufundaki yerler üzerinde uygulama

MADDE 18 –(1) İlgili belediyelerin sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli, atıl konumdaki yerler üzerinde; ulaşım denetim noktaları, muhtarlık, taksi durağı, su, doğalgaz, otobüs bileti, elektrik faturası vb. tahsilat ve satış üniteleri, emlak, tabela, vergi tahsilat merkezleri ve benzeri kamu hizmeti veren birimler, mescit, turizm, tanıtma, danışma ve bilgi edinme konularında prefabrik tesisler, kültür ve sanat amaçlı sökülüp takılabilir muvakkat yapılar, kermes vb. sosyokültürel aktiviteler, sosyal hizmet amaçlı dernek, vakıf vb. tüzel kuruluşlara ücretsiz verilecek teşhir ve satış reyonları, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları gibi kamu hizmetlerine yönelik geçici tesisler, ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, trafiği olumsuz etkilemeyecek, civar binaların görüşünü kapatmayacak, bina girişlerini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yaptırılabilir.

(2) İlgili belediyeler; tasarrufu altındaki meydan, yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki büfe, para çekme makinesi, anıtsal yapı, çeşme, havuz, saat kulesi, heykel vb. kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli tuvalet vb. tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını ulaşımı aksatmamak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak şartı ile yapar veya yaptırır. Bu çerçevede;

a) Yaya kaldırım, tek yönlü yollarda 1,50 metre, çift yönlü yollarda 1,80 metreden,

b) Yaya geçitlerinde yolu kaldırıma bağlayan rampa genişliği, 1,50 metreden,

c) Yaya kaldırım üzerine gelen tente ve saçakların altına yere olan uzaklığı, 2,40 metreden, az olamaz.

ç) Trafik işaret ve levhalarının ölçülendirilmesinde ilgili mevzuata uyulur.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen tesislerden;

a) Yaya kaldırım dahil 15,00 metre ve daha fazla genişlikteki yollar ve meydanlar üzerinde yapılacaklara, gerekli ise ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak, Büyükşehir Belediyesi Encümenince,

b) 15,00 metreden dar yollarda yapılacaklara ise Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınarak ilgili ilçe belediyesi encümenince izin verilebilir.

(4) Ticari tanıtım ve reklam amaçlı tabelalar belediye tasarrufundaki yerlere konulamaz. Ancak, akaryakıt istasyonları, yeni ve ithal oto servisleri ile, süpermarketler, hipermarketler, grosmarketler vb.lerinin imar mevzuatı çerçevesinde kendi imarlı alanları içerisinde peyzaj mimaride yerleri ve şekilleri belirlenmiş logo veya alameti farikalarının şehircilik, estetik ve trafik açısından mahsur teşkil etmemeleri koşuluyla takılmasına izin verilir. Bu tabelalar için üçüncü fıkrada belirtilen yetki doğrultusunda ilgili idaresinden izin alınır.

(5) Yapılacak olan tesisler ile her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya dolaşımının ve engellilerin ulaşılabilirliğinin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(6) Bu Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde belirtilenler dışında, trafo ve doğalgaz reglaj istasyonları ancak ilçe ve büyükşehir belediye meclis kararları ile imar planlarına işlenmek suretiyle yapılabilir.

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

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 hamı, 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.

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, (1)

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 ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo, (1)(2)

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark, (1)(2)

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 ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu,

yapılabilir.

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,

2) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark, (2)

3) Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, (2)

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası, 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 tesis 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 mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ismarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. (1)(2)

2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. (1) (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.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılmaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullanılmamasına 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.

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

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,

3) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, (2)

4) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, (2)

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. (1)

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. İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, *konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz. (1) (2)*

2) Bu alanlarda ayrıca *plan kararı gerekmeden (1)(2)* gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

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 *plan değişikliği gerektirmeksizin (1)(2)* 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.

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, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göredini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

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 çepçerlerdeki 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 çıkımlar 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 bütünlük olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamerya, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, (1)(2)

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

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,

- e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,
- f) Ana yapının dışında 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).

Katlar alanı

MADDE 21 – (1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 – (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

- a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- b) *Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri, (1)(2)*
- c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
 - ç) *Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi (1)(2), kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olmayan binalarda yapılmak istenmesi halinde bir adet kapıcı dairesi, (1)(2)*
- d) Atrium ve galeri boşlukları,
- e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatı,
- f) Birden çok bağımsız bölümü olan konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yapılan yönetim birimleri,
- g) Sığınak alanları,
- ğ) *Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, (1)*
- h) Otopark alanları,
- ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
 - i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yaktı ve su depoları, *silolar, trafolar (1)*, jeneratör, asansör makine dairesi, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
 - j) Konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yer alan; *tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ile müştemilatı, (1)(2)*
 - k) Bodrum katlarında yer alan, *tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler (1)(2)* ile binanın ortak kullanım alanı niteliğindeki depoların 100 m²'si,
 - 1) *Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar; kat bahçeleri, zemin ve yürünebilen çatı terasları, iç bahçeler (2), kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (1)*, konut kullanımlı binaların bütün katlarında, kat holü/koridorundan giriş çıkış yapılabilen her bir bağımsız bölüm için 4m²'yi geçmeyen depo/kiler amaçlı eklentiler, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,
 - m) Konut kullanımlı binalarda; çatı eğimini aşmayan, en üst kattaki bağımsız bölümle irtibatlı, ayrıca bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesleri,
 - n) Kontrol veya bekçi kulübelerinin 12 m²'ye kadar olan kısımları,
 - o) *Sağlık tesislerinin bodrum katlarında yer alan ameliyathane, laboratuvar, röntgen, morg alanları, (1)(2)*

katlar alanına dâhil edilmez.

Yapıların estetiğinde belediyelerin yetkisi

MADDE 23 – (1) Belediyeler kendi sorumluluk alanlarında yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye; mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.

(2) Belediye encümen kararı ile yapılan tebligata rağmen mal sahipleri tarafından yerine getirilmeyen eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesi iş ve işlemleri, belediye tarafından yerine

getirilir. Yapılan işlerin masrafı %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **Yapılara İlişkin Hükümler**

Bina girişleri ve yaya rampaları

MADDE 24 –(1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşmaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

(3) Tabi zeminden kotlandırılan parseller birinci ve ikinci fıkralardaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabi zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir.

(4) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

(5) Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

(6) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, yüzeyleri sert, stabil, düzgün ve standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(7) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(8) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TSE standartlarına uygun yapılmalıdır. Rampaların genişliği 1.50 metreden az olmamalıdır.

(9) Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

(10) Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

<u>En fazla yükseklik</u>	<u>En fazla eğim</u>
15 cm ve daha az	1:12 (% 8)
16-50 cm arası	1:14 (% 7)
51-100 cm arası	1:16 (% 6)
100 cm üzeri	1:20 (% 5)

(11) Rampalarda ve ara sahanlıklarda kesintisiz olarak 0.90 metre yükseklikte 1. düzey ve 0.70 metre yükseklikte 2. düzey, elle tutulduğunda kolay kavranabilecek şekilde 32-45 mm çapında küpeşte bulunmak zorundadır.

(12) Birbirini takip eden rampaların başında ve sonunda sahanlıklar bulunmalıdır. Bu sahanlıkların boyu 1.80 metreden az olamaz. Sahanlıkların genişliği 1.50 metreden az olamaz. Sahanlık eğimleri en fazla 1/50= 0.02 olabilir.

Merdivenler

MADDE 25 – (1) En az merdiven genişliklerinde;

a) Tek bağımsız bölümlü konutlardaki dâhili merdivenlerin genişliği 1 metreden,

b) Birden fazla bağımsız bölümlü konutlardaki genel merdivenlerin genişliği ise 1.20 metreden, az olamaz.

c) Konut kullanımı harici binalardaki merdiven genişliği en az 1.50 metredir.

(2) Basamak yükseklik ve genişliklerinde;

a) Basamak genişlik ve yüksekliği; $2h + b = 61 - 65$ eşitliğini sağlayacak şekilde saptanır. (h) cm olarak basamak yüksekliği, (b) cm olarak basamak genişliğidir.

b) Basamak yüksekliği, asansörü olmayan binalarda 0.16 metreden, asansörlülerde 0.175 metreden, bina dışındakilerde ise 0.15 metreden fazla olamaz.

c) Basamak genişliği konut merdivenlerinde 0.28 metre, diğer binalarda 0.30 metre, dış merdivenlerde ise 0.35 metreden az olamaz.

ç) Dönel merdivenlerde basamak genişliği en dar kenardan itibaren 0.15 metre uzaklıkta 0.10 metreden, basamak ortasında ise 0.28 metreden az olamaz.

(3) Merdiven kolu, kat ve ara sahanlıklar ile ölçüleri hakkında;

a) Ortak merdivenlerde riht sayısının 17'den fazla olması durumunda, iki kat arasında bir ara sahanlık yapılması zorunludur.

b) Ara ve kat sahanlıklarının genişliği iki kollu merdivenlerde merdiven genişliğinden az olamaz.

c) Tek kollu ve dönel merdivenlerde ara sahanlık, basamak ortasında; $(n \times 63 + b)$ toplamı kadar olacaktır. Örneğin;

$$1 \times 63 + 29 = 92 \text{ cm.}$$

$$2 \times 63 + 29 = 155 \text{ cm.}$$

(4) Kullanım değişikliğinde ve karma kullanımlı binalarda merdivenler için;

a) Mevcut binalarda umumi binaya dönüştürmek gibi kullanımı değiştirmeye yönelik taleplerde, mevcut merdiven ölçülerinin yeni kullanıma dair merdiven ölçülerini sağlaması zorunludur.

b) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur.

(5) Servis merdivenleri ve ölçüleri hakkında;

a) İskan edilmese de çatı ve bodrum katlara ulaşan ortak merdivenler, merdiven en az ölçülerine uyarlar.

b) Tüm binalarda ana merdivenle bodrum katlarda tertiplenen ortak yerler arasında bağlantı kurulması zorunludur.

c) Tek bağımsız bölümlü konut binalarında bodrum katlar iskan edilmediği takdirde dışarıdan ulaşım sağlanabilir.

(6) Yangın önlemleri ve kaçış merdivenleri ile ilgili olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında

Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

(7) Konut dışı kullanımlarda birden fazla kata yayılan ve herkesin yararlandığı bağımsız bölüm merdivenleri de bu madde hükümlerine tabidir.

(8) Merdivenlerin her iki tarafında da engelliler ile ilgili TSE standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması ayrıca basamak, kat ve ara sahanlıkların kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

Asansörler

MADDE 26 – (1) Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. Kat adedi hesabına iskan edilen bodrum katlar da dahil edilir. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Asansör mecburiyeti bulunan binalarda; asansör sayısı ve kapasiteleri trafik hesabıyla belirlenir, ancak giriş katından başlamak üzere, 10'dan fazla kat bulunduğu veya toplam bağımsız bölüm sayısı 20'yi geçtiği takdirde en az 2 adet, toplam bağımsız bölüm sayısı 50'yi geçtiği takdirde en az 3 adet, toplam bağımsız bölüm sayısı 100'ü geçtiği takdirde en az 4 adet asansör yapılması zorunludur.

(3) 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 dışı 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 200 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

(4) Mevcut binalarda yapılacak tadilatlar, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresi yetkilidir.

(5) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek binalarda üçüncü fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. 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.

(6) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacıyla uygun olarak dar kenarı 1.10 metre ve alanı 2.31 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

(7) Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

(8) Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda; bu madde hükümleri de dikkate alınarak, 29/6/2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (2014/33/AB), Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

(9) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.

(10) Asansörlere bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz erişim sağlanması zorunludur.

(11) Asansörler, erişilebilirlik standartlarına uygun gerekli donanımlara sahip olmak zorundadır.

(12) Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçüleri ilgili idaresince artırılabilir.

(13) Mevcut binaların merdiven boşlukları, ışıklıkları veya havalandırma bacaları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirlenen çerçevede kat maliklerinin muvafakatlerini almak ve havalandırmaya bakan banyo/helâların havalandırılması için en az 0.60x0.60 metre kesitinde yer ayırmak veya cebri havalandırma yapmak kaydı ile asansör yeri olarak değerlendirilebilir. Ancak mimari projede tadilat yapıp Asansör Yönetmeliğine göre asansör uygulama projeleri çizilerek ilgili belediyece onaylanıp, 24/6/2015 tarihli ve 29396 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör İşletme, Bakım ve Periyodik Kontrol Yönetmeliği çerçevesinde tescil edilmesi gerekir.

(14) Talep halinde, engellilerin bulunduğu mevcut binalarda asansör yapma zorunluluğu olmasa dahi engellilerin erişiminin sağlanabilmesi için, bina içinde uygun bir yer olmaması durumunda, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.

Bodrum katlar

MADDE 27 – (1) Bodrum katların iskân edilebilme şartları;

a) Bodrum katlar, en az bir cephesinde en düşük doğal/düzeltilmiş bahçe kotunda veya üzerinde kalmak, hiçbir noktada hizasındaki bahçe kotlarına göre 0.90 metreden fazla gömülmemek, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı gerekli tedbirleri alınmak şartları ile konut olarak iskan edilebilir. Ancak bir cephesinde tümü ile bahçe kotlarında/üzerinde kalmakla birlikte diğer cephelerinde 0.90 metreyi aşan gömülmeler bir üst kattaki plan tertibine uyan bölümler boyunca kabul edilebilir.

b) Bölge kat nizamı planlı bölgelerde; iskan edilebilir bodrum katların tamamı konut olarak değerlendirilebilir.

c) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin doğal/düzeltilmiş bahçe kotunda/en fazla 0.90 m gömülü olma şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan önlemler alınır.

(2) Kat sayıları aşağıdaki hükümlere göre belirlenir:

a) Konut bölgelerinde; binalarda zemin kat veya iskan edilebilir konut şartını sağlayan katın altında bir bodrum kat daha düzenlenebilir. Ancak istenilmesi halinde müşterimlat için ilave bodrum katlar yapılabilir.

b) Ticaret ada/parsellerinde; birinci fıkranın (a) bendindeki iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum

katın altında olmak üzere iki kat daha yapılabilir. Ancak istenilmesi halinde müstemilat için ilave bodrum katlar yapılabilir.

c) Ticaret ada/parselleri dışında; ticaret ada/parselleri dışındaki tüm kullanımlarda da imar planı/plan notlarına aykırı olmamak ve imar birimince uygun görülme kayıtlarıyla (b) bendi hükümleri uygulanır.

ç) Ticari ve sanayi depolama, sanayi, organize sanayi, küçük sanayi ve konut dışı kentsel çalışma vb. alanlarda; birinci fıkranın (a) bendindeki iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında ancak bir kat yapılabilir. Ancak istenilmesi halinde müstemilat için ilave bodrum katlar yapılabilir.

(3) Bodrum katlar, aşağıda belirtilen şartlarda çeşitli işlevler için kullanılabilir:

a) İskan edilebilme şartına uymak kaydıyla konut,

b) Her türlü zorunlu veya ihtiyari ortak yerler ve eklentiler,

c) Ticaret ada/parsellerinde yol cephesinden ve hizasındaki bordür kotundan girmek ve en az net alanın 1/3'ü dükkan giriş kotu ve üzerinde tertiplenmek kaydı ile dükkan,

ç) Köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm,

d) Ticaret ada/parsellerinde kapalı çarşı ve pasaj,

e) Bölge kat nizamı planlı alanlarda yoldan, ticaret ada/parsellerinde yoldan veya komşu ticaret parseline bakan bahçelerden geçiş yapmak suretiyle ticari kullanımlar,

f) Konut binalarında bağımsız bölüm ve dışarı ile bağlantılı olmamak üzere depo,

g) Bölge kat nizamı planlı bölgelerdeki zemin/bodrum katlarında ticari kullanım bulunan binalarda ticari kullanımlara mahsus olmak üzere bu bölümle bağlantılı ve ait olduğu bölüm alanının iki mislini aşmayan depo,

ğ) Bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine de uymak kaydı ile bina ana girişleri, yangın kaçışları vb.,

h) Otopark,

i) Sanayi, depolama, küçük sanayi ve konut dışı çalışma alanlarında amaca uygun tesisler.

(4) Bodrumların tevsiinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a) Konut bölgelerinde;

1) Bölge kat nizamı planlı alanlardaki konut parsellerinde yapılacak 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde sayılan umumi binalarda tabii/tevsiye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için sakınca oluşturmadığı tüm komşu parselleri de kapsayacak şekilde civarı ile birlikte yapılacak incelemeye göre saptanmak kayıtları ile gerekli görülen hallerde yan ve arka bahçelerin tamamında bodrum yapılmasına, hiçbir sınıfta gayri sıhhi müessese olarak projelendirilmemek/kullanılmamak üzere ilgili belediyenin imar birimince izin verilebilir.

2) Bu şekilde tevsi edilen bodrum katın altında otopark ihtiyacı ile en az ölçülerdeki zorunlu ortak alanları karşılayacak şekilde bodrum/bodrumlar tevsi edilebilir.

3) Emsalli parsellerde ise imar planı/plan notlarında belirtilmese bile yan/arka bahçelerde tevsi işlemine ancak bu bendin (1) ve (2) numaralı alt bentlerinde belirtilen şartlarla ve zorunlu bina otoparkı yapmak amacı ile ilgili belediyesince uygun görülen şekilde izin verilebilir.

b) Ticaret parsellerinde bodrum katlar, arka ve yan bahçelerde imar planı kararı ile tevsi edilebilir.

Zemin katlar

MADDE 28 – (1) Konut bölgelerinde zemin katların kullanma şekilleri;

a) Bölge kat nizamı planlı konut bölgelerinde ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı alınmak kaydıyla zemin katlar, bu Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uymak kaydı ile konut ve ticari amaçla kullanılabilir.

b) Diğer planlı alanlarda zemin katlar, plan hükmü veya ilgili idare meclisince yol boyu ticari teşekkül kararı olmadıkça ticari amaçla kullanılamaz.

c) Zemin katlarda ticari kullanımların yer alması halinde, bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu kullanımlar binanın ortak alanları ve müstemilatıyla irtibatlandırılmaz.

(2) Planda aksine bir hüküm yoksa zemin kat döşeme seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde ± 0.00 kotunun altına düşürülemez ve $+1.20$ kotunun üstüne çıkarılamaz. Meyilli yollar üzerinde yapılacak dükkan ve benzeri yerlere girişlerin yaya kaldırımı kotlarına uydurulması amaçlı döşeme kademeleri ve yol cephesi esas alınmak, bina yüksekliği aşılmamak kaydı ile en fazla dükkan alanının 1/3 oranında düzenlenebilecek döşeme kademeleri bu sınırlamaların dışındadır.

(3) Zemin katlar;

a) Binanın kot aldığı yol cephesi tarafında yapılmamak,

b) Yükseltilen veya alçaltılan kısım, ± 0.00 kotuna göre 1.50 metreden daha yukarıda/aşağıda ve bina alanının, açık çıkımlar hariç 2/3'ünden fazla olmamak,

c) İmar durumunda belirlenen saçak seviyesini aşmamak ve bu Yönetmeliğin diğer bağlayıcı hükümlerine uymak,

kayı ile kademelendirilebilir.

(4) Ancak binanın kot aldığı yolun meyilli olması halinde bu yol üzerinde bulunan bölümler de gömülmeyi önlemek amacı ile ± 0.00 kotunu hiçbir noktada $+1.50$ metreden fazla aşmamak ve imar durumunda verilen saçak seviyesini ihlal etmemek kaydıyla kademelendirilebilir. Bu şekilde yapılabilecek kısımlar da yukarıda belirtilen 2/3 oranı içinde mütalâa edilir.

Konutlarda bodrum ve zemin katlara ait bazı hususlar

MADDE 29 –(1) Konut binalarının bodrumlarında ve zemin katlarında hiçbir surette ticari amaçlı genel depolara veya bağımsız kullanılacak özel depolara ve ardiyelere müsaade edilmez.

(2) Konut binalarında ana merdivenle veya ortak alanlarla irtibatlı, en az 1.00 metre genişliğinde bahçe çıkışı aranması zorunludur.

(3) Binaların ticari amaçla kullanılan bodrum ve zemin katlarında, öncelikli olarak eş düzey dolaşımın sağlanmasına yönelik çözümlere gidilmesi, bunun mümkün olmadığı hallerde engellilerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant vb. düzenlemelerle önlem alınması zorunludur.

(4) Su taşkın riski bulunduğu DSİ veya ASKİ tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın

taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1.50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda DSİ veya ASKİ görüşüne göre uygulama yapılır.

Asma katlar

MADDE 30 –(1) Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricindeki binaların zemin katlarında asma katlar düzenlenebilir.

(2) Zemin katta asma kat yapma şartları:

a) Asma kat yapılan bölümün iç yüksekliği temiz 5.50 metreden, asma katın iç yüksekliği ise temiz 2.40 metreden az olamaz.

b) Asma kat alanı, içinde bulunduğu bağımsız bölümün, merdivenler hariç temiz alanının 2/3'ünü geçemez, 1/3'ünden az yapılamaz.

c) Asma katlar yola bakan cephe/cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla tertiplenir.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellerin ön bahçesinde kapalı otoparklar yapabilme

MADDE 31 –(1) Tabii zeminden kot alan ada/parsellerde, yapı yaklaşma sınırları dışında, yol ile parsel sınırı arasındaki kot farkı +2.50 metre ve üzerinde ise tabii zemin veya planla önerilen tesviye kotları altında kalmak kaydıyla bu kısımlar binaya ait kapalı otopark olarak düzenlenebilir.

Binalarda bulunması zorunlu odalar/bölmeler ve en az ölçüleri

MADDE 32 – (1) Her bağımsız konutta en az 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 tuvalet bulunması zorunludur. Ancak 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. Oturma ve yemek kısmı gibi birleşik kullanma imkânı sağlayan mahaller 1 oda kabul edilir.

a) Konut binalarındaki tüm oda/bölmelerin iç ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlamak üzere standartlara uygun olmalıdır. Konutlarda dar kenar ölçüsü ve net alanı en az:

Oturma odasında	3.00 metre, 12.00 m ²
Yatak odasında	2.50 metre, 9.00 m ²
Mutfak veya yemek pişirme yerinde	1.50 metre, 4.00 m ²
Yıkanma yeri veya yıkanma yeri ile birlikte tuvalette	1.50 metre, 3.00 m ²
Ayrı tertiplendiğinde tuvalette	1.00 metre, 1.40 m ²
Hol ve koridorda	1.20 metreden

az olamaz.

b) Giriş, hol, kiler, soyunma yeri gibi yerler oda sayılmaz.

c) Odaların/bölmelerin düzgün geometrik şekilde düzenlenmemesi durumunda içerisinde bu fıkranın (a) bendinde zikredilen en az dar kenar ölçülerinde bir kare sığdırabilecek büyüklükte olması gerekir.

(2) Dükkan ve bürolarda;

a) Pasajlar ve kapalı çarşılar hariç her dükkan için 1 adet tuvalet düzenlenecektir.

b) 16.00 m²'nin altında ve her üç dükkana bir ortak tuvalet ve lavabo oluşturulması halinde dükkanlarda ayrı ayrı tuvalet aranmaz.

c) Dükkan ve büroların dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 8.00 metrekareden az olamaz.

ç) Özellik arz eden binalarda bu Yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

(3) Umumi binalarda;

a) Tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemeleri, engellilerin de ulaşımını ve kullanımını sağlamak amacı ile TSE standartlarına uygun olarak yapılır.

b) Dar kenar genişliği, koridor uzunluğu 20.00 metreye kadar en az 2.00 metre, bundan sonra ise en az 2.50 metre olacaktır.

c) 50 kişiye en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun tuvalet, pisuar ve lavabo yapılır. Binada engelliler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun tuvalet ve lavabo yapılır. Özellik arz eden durumlarda söz konusu sayıları artırma veya azaltmaya imar birimleri yetkilidir.

ç) İlgili mevzuatında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde; otel ve motellerde oda sayısının %3'ü ve en az her otelde 1 oda, hijyenik bakımı da dahil tekerlekli sandalyelerin dolaşımına cevap verecek şekilde düzenlenir.

Kat yükseklikleri

MADDE 33 –(1) Uygulama imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde kat yükseklikleri; bu Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre belirlenecek saçak seviyesini aşmamak, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedini ihlal etmemek ve bu madde hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla serbesttir.

(2) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.

(3) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden, bölge kat nizamı planlı alanlarda 2.40 metreden az olamaz. Ancak hava maniası veya güvenlik nedeniyle kısıtlamaları olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir. Minimum kat yüksekliğinin altına düşmemek, kat adedi artırılmamak ve en fazla bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla kat iç yükseklikleri artırılabilir/azaltılabilir.

(4) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(5) Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar ve benzeri özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu maddede yer alan hükümlere tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde 2.20 metrenin altında olmamak kaydıyla idaresince tespit ve tayin olunur.

(6) Eğitim, sağlık, dini tesis, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz

eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

Çatılar

MADDE 34 –(1) Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşa edilecek yapının gereksinimlerine cevap vermesi şarttır. Çatı eğimi için aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) Binalarda çatı eğimi % 40'ı geçemez.

b) Bu eğim binanın dar cephesinden hesaplanır. Saçaklar hesaba katılmaz. Ancak kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden kısımlarda, çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.

c) 1 ve 2 katlı konutlarda, tek bağımsız bölümlü yapılarda veya eksik katlı yapılan binalarda çatı şekli serbest olmak kaydıyla çatı eğimi azami %50 olabilir.

ç) Blok ve ikili bloklarda çatı örtüsü şekli birlikte değerlendirilmelidir.

(2) Çatı aralarının kullanımına dair hükümler aşağıdaki gibidir:

a) Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak en az ölçülerdeki su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası vb. ile son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinden irtibatlandırılmak, ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak koşulu ile piyesler yapılabilir.

1) Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda bu kattaki bölüm önleri teras olarak kullanılabilir.

2) Mimari proje ile önerilen saçak seviyesi, imar planı ile belirlenen seviyenin altında olması halinde, parapet yapılarak çatı bu parapetin üzerine oturtulabilir.

3) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

b) Tamamı umumi, ticari ve sanayi amaçlı binalarda teras çatılar, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile binaya ait açık otopark olarak kullanılabilir.

c) Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ek kat döşemeleri yapılmak sureti ile kat oluşturacak şekilde bölünemez.

ç) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

1) Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılacak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 metre yüksekliğinde ve 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 metreden fazla yaklaşamaz.

2) Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(3) Çatı dışına taşmaya dair hükümler aşağıdaki gibidir:

a) Merdiven evleri, ışıklar, hava bacaları, aln ve kalkan duvarları çatı örtüsünü en fazla 0.60 metre aşabilir.

b) Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, çatı örtüsüne paralel olarak düzenlenmek kaydıyla güneşle su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili belediyenin imar birimince teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

c) TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin de çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

ç) Bu fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilenler dışında bu maddenin beşinci fıkrasına göre belirlenecek çatı örtüsü düzenleri dışına taşılabilir.

(4) Binalarda çatı arasına/teras çatıya çıkmak için en az 0.80x0.80 metre ebatlarında kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak koşulu ile çatıya kadar devam ettirilebilir.

(5) En yüksek mahya kotuna dair hükümler aşağıdaki gibidir:

a) En yüksek mahya kotu, imar durumunda verilen saçak üst kotuna çatı yüksekliği eklenerek bulunur.

b) En fazla çatı yüksekliği; ayrıık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak hesap edilir.

(6) Tescilli kültür varlığı binalar, anıtsal yapılar, dini yapılar, mimari eleman niteliğindeki kuleler, elçilikler, spor tesisleri, konsolosluklar, plan ile korunan vb. binaların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çıkmalar

MADDE 35 –(1) Binalarda ada/parsel sınırı aşmamak kaydıyla en fazla taban alanı/yapı yaklaşma sınırları dışında;

a) Yol cephelerinde;

1) 1.50 metreden geniş olmamak,

2) Bölge kat nizamı planlı alanlar dışında; 5 metreye kadar olan ön bahçelerde, parselin yol sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak,

3) Cephe boyunca bordür taşı üst seviyesi ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.30 metreden aşağı düşmemek, şartlarıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

b) Arka cephelerinde;

1) 1.50 metreden geniş olmamak,

2) Çıkmanın en yakın noktası arka komşu parsel sınırına 5 metreden fazla yaklaşmamak,

- 3) Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.20 metreden aşağı düşmemek,
şartlarıyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir.
- c) Yan cephelerinde;
- 1) 1 metreden geniş olmamak,
2) Çıkmanın en yakın noktası yan komşu parsel sınırına 2 metreden fazla yaklaşmamak,
3) Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.20 metreden aşağı düşmemek,
şartlarıyla yalnız açık çıkma yapılabilir.
- ç) Yeşil veya iskan harici (yerleşme dışı) alanlara bakan cephelerinde;
- 1) 1.50 metreden geniş olmamak,
2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasında en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.20 metreden aşağı düşmemek,
3) Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak,
şartları ile kapalı çıkma,
4) Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına 2 metreden fazla yaklaşmamak,
şartları ile açık çıkma yapılabilir.
- (2) Çıkmalara ait sınırlamalar ve istisnalar;
- a) Bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hükümler dahilinde binaların bitişik olmayan cephelerinde yapılacak çıkmalar, cepheler boyunca devam edebilir. Bitişik olan cephelerde çıkmalar bitişik sınıra en fazla 2 metreye kadar yaklaşabilir. Ayrıca bitişik nizam parsellerden birinde bina inşa edilmiş ve çıkmalar ortak sınıra kadar yanaştırılmış ise aynı şartlarda olmak üzere komşu parselde inşa edilecek binanın çıkmaları da bu sınıra yanaştırılabilir.
- b) Bina arka cephelerinde bu Yönetmelikten önce yürürlükte olan Yönetmelik hükümleri dahilinde yapı ruhsatı alınarak bitişik sınıra kadar çıkma yapılmış olan ikili veya blok binalarda, bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendindeki hükümlere bağlı kalınmaksızın ilgili belediye imar biriminin etüdüne göre açık veya kapalı çıkma yapılmasına izin verilebilir.
- c) Bina taban alanının tümü kullanılmadan yapılan binalarda bu maddede belirlenen diğer hükümlere uyulmak şartı ile en fazla taban alanı ve yapı yaklaşma sınırları içinde kalan yerlerden yararlanılarak çıkma genişliklerinin artırılması mümkündür.
- ç) Bahçenin tümü yol eğiminde tesviye edilen, arka yoldan yüz alan arka yol cephelerinde, bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendindeki hükümleri uygulanır.
- d) Bitişik ve blok nizama tabi yerlerde, ilgili belediyece sakınca görülmediği takdirde, çıkmaların yan komşu sınıra kadar yaklaştırılmalarına izin verilebilir. Ancak komşu ortak kısımlar duvarla kapatılır.
- e) İlgili belediyeler, binaların cephelerine konulmak istenen klima yerlerinin tespitine ve son kattan sonra düzenlenen tesisat alanlarının da binanın mimarisine uygun bir şekilde kapatılmasına yetkilidirler.
- f) Ayrık nizam emsalli parsellerde; zemin katta bina taban alanına katılmayan boşluklar oluşturulduğunda, normal katlarda bu boşluklar üzerinde yapılacak çıkmalar arasındaki uzaklık 3 metreden az olamaz.
- (3) Aşağıda yapılanma şartları belirtilen bina çıkma ve çıkıntıları, çıkmalar ile ilgili hükümlere bağlı değildir.
- a) Döşemesi tabii/tesviye edilmiş zemin kat seviyesinde olan kat da dahil kendi parsel sınırını taşmamak, kapalı bir hacim oluşturarak inşaat alanını büyütecek nitelikte olmamak üzere; cepheden itibaren genişliği en fazla 0.40 metre olmak kaydı ile binaların tüm katlarının cephelerinde motif çıkmalar ve denizlikler yapılabilir.
- b) Parsel sınırları içinde veya dışında, çıkma yapılamayan yerlerde bina cephe hattından itibaren, kapalı çıkma tertip olunabilen yerlerde kapalı çıkmalara ilaveten, kapalı bir hacim oluşturarak inşaat alanını büyütecek nitelikte olmamak üzere genişliği 0.40 metreyi aşmayan güneş kırıcıları yapılabilir. Açık çıkma yapılabilen yerlerde güneş kırıcıları çıkma ucunu 0.20 metreden fazla aşmamak kaydı ile tertip edilebilir.
- c) Yola bakmayan cephelerde giriş köprüleri;
- 1) Binalara girişin/çıkışın köprü şeklinde yola bağlanması zorunluluk olduğu takdirde, köprü genişliği 1.50 metre olacaktır. Bu köprülerin bina yan cephesine bitişik ve konsol olarak inşaları zorunludur.
- 2) Köprülerin altı hiçbir surette kapalı hacim yapılarak kullanılamaz.
- 3) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde köprülü giriş yapılamaz. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır. Eğimden kaynaklı zorunluluk halinde ilgili belediyesince giriş köprüsüne izin verilebilir.
- 4) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde, engellilerin bodrumdan/zemin katlardan bina girişini sağlamak üzere komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde en az rampa ölçülerinde tesviye yapılabilir.
- 5) Binalara girişi sağlayan köprü ile giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda veya binalara girişin merdivenle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, engellilerce de kullanılmak amacıyla, kaymayı önleyen döşeme kaplamalı, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

Saçaklar

- MADDE 36** – (1) Parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla blok/bitişik nizam binalarda saçak genişliği 1 metreyi, ayrık nizam binalarda ise 1.50 metreyi aşamaz.
- (2) Binaların saçaksız olması veya saçak genişliği hakkında çevresindeki ve bitişikindeki binalar ile mimari ahenk temin edecek şekilde karar almaya ilgili belediyenin imar birimi yetkilidir.
- (3) Tescilli binalar ile sefaret, cami vb. binaların saçak ölçü ve nitelikleri bu madde hükümlerine bağlı değildir.
- (4) Mevcut saçaklı binalara ek kat yapıldığı takdirde, bu saçaklar bu Yönetmeliğin çıkmalarla ilgili hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapı kullanma izni verilmez.
- (5) Bina cephesinden itibaren uzunluğu parsel sınırını, genişliği 2.50 metreyi geçmemek kaydıyla en

açık noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte giriş saçakları yapılabilir.

İşıklık, havalık ve hava bacaları

MADDE 37 – (1) İşıklık ve hava bacalarından yararlanma esasları aşağıdaki gibidir:

a) Konutlarda;

1) Oturma ve yatak odaları ile mutfak, yıkanma yeri ve merdiven evinin doğrudan dışarıdan ışık ve hava almaları genel esastır.

2) Her bağımsız bölümde en az 1 oturma odası, 1 yatak odası ve mutfak doğrudan dış cepheden hava ve ışık almak zorundadır. Diğer odalar ile merdiven boşluğunun ışıklıklardan; yıkanma yeri, tuvaletler ile yatak odası ve mutfak nişlerinin nitelik ve ölçüler açısından işlevine uygun ışıklık, havalık ve hava bacalarından faydalanmaları mümkündür.

b) Umumi binalarda;

1) Umumi binalarda doğalgaz ısıtma cihazı konan oda dışındaki her türlü mahallin doğrudan ve dışarıdan ışık ve hava alması esası aranmaz.

(2) En az ışıklık ölçüleri;

a) Binalarda ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan odaların olması halinde, yararlanan kat sayısına göre gereken ışıklık en az ölçüleri aşağıdaki gibi olacaktır. Bu ölçüler emsalli parsellerde en fazla %20 arttırılabilir.

Yararlanan Kat Sayısı (En çok)	Dar Kenarı (En az, metre)	Alan (En az, metrekare)
2	1.00	3.00
3 ila 4	1.50	4.50
5 ila 7	1.50	6.00
8 ve daha yukarı	2.00	9.00

b) Cephelerle irtibatlı olarak düzenlenen ışıklıklar en az alan kaydına bağlı olmayıp yalnız en az genişlik şartı aranır.

c) Yararlanılan kat sayısından; ışıklıktan yararlanan en alt kattan itibaren üstündeki (asma kat da dahil) pencere açılım açılmasını tüm katların toplamı anlaşılmalıdır.

(3) En az havalık bacası ölçüleri aşağıdaki gibidir.

a) Işıklığa bakmayan helâ ve banyolar asgari 0.60 x 0.60 metre kesitinde bir havalığa veya şartları bu maddenin dokuzuncu fıkrasının (a) bendinde belirtilen hava bacalarına bağlanabilir.

b) Bütün binalarda helâ ve banyoların, suni ışıklandırma ve havalandırma tesisatından yararlanmak suretiyle ışıklık, havalık veya hava bacasına bağlantı yapılmadan düzenlenmeleri mümkündür. Ancak, bu gibi tesisata gerekli yerler ayrılmış olmalı ve bu tesisata ait proje mimari projeye birlikte onanarak uygulanmalıdır.

(4) Ortak merdiven ışıklıkları;

a) İskan edilebilir bodrum katlar dahil, üç katlı binalarda merdivenler için merdiven boşluğunun üzeri tamamı açılmak kaydı ile çatıdan ışık temin edilebilir. İskan edilmeyen bodrum katlar hariç üç kattan fazla binalarda, ışıklığa başka oda/bölüm açılmayıp sadece merdiven penceresi açıldığı takdirde, ışıklığın dar kenarı 1 metreden az olmamak şartı ile alanı en az 2.50 metrekare olabilir.

b) Ayrıca asansör boşluğunu merdiven kovasında yapmamak, merdiven boşluğunun tamamı cam sathı ile aydınlatılmak şartı ile dar kenarı 0.50 metre ve alanı 2 metrekareden az olmayan merdiven kovası olan merdivenlerin ışığı merdiven boşluğu üzerinden verilebilir.

c) Bir ailenin oturduğu bağımsız bölüm içindeki merdivenlerde ışıklık zorunluluğu yoktur.

(5) İşıklık, havalık ve hava bacalarından yararlanma nitelikleri;

a) İşıklık, havalık ve hava bacalarının üzeri havalandırmayı önleyecek şekilde veya aydınlığı kesici bir malzeme ile örtülemez. İşıklık, havalık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca gibi şeyler yapılamaz. İşıklıkların içerisine açık renk boya veya badana yapılması zorunludur.

b) Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır.

(6) İşıklık, havalık ve hava bacalarından faydalanma şartları;

a) Bir havalıktan her katta en çok dört oda/bölüm faydalanabilir. Ancak, sandık odası, yatak holtü, giriş gibi ışık ve hava alması zorunlu olmayan veya gerekli ışık ve havayı esasen bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alan bölümlerden herhangi birinden ışıklık ve havalığa fazladan pencere açılması bu ışıklık ve havallığın ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

b) Kapalı merdiven ışıklığına bir havalıktan yararlanabilecek sayıda veya daha az helâ ve banyo penceresi açıldığı takdirde, ışıklık alanı en az 0.36 metrekare arttırılır.

c) İşıklık ve havallıklar bunlara ihtiyaç olan kattan; havallıklar, istenilen en az iç yükseklikler ve pencere imkânı sağlanmak şartı ile tavandan da başlayabilir.

(7) Mevcut binalara kat ilavesinde ışıklık ölçüleri; bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmiş yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre en çok iki kat ilavesi mümkün olan hallerde mevcut ışıklık ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(8) Bitişik, blok ve ikili blok binalarda ışıklık;

a) Bitişik, blok ve ikili blok binalar, ışıklıklar karşı karşıya getirilmek ve müşterek proje tasdik ettirilmek şartıyla bir bina gibi değerlendirilir. Ancak bunların aralarına çekilecek duvar, yararlanılan en alt katın tavan seviyesini aşamaz. Ayrıca, müşterek düzenlenen ışıklık komşu parsel sınırına 1 metreden daha az yaklaşamaz.

b) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ve ön veya arka cepheler ile irtibatlı ışıklık yapıldığı takdirde, civarın yapı nizamına aykırı bir görünüş meydana getirmemek için ışıklığın önündeki sokak cephesi ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde bina ile uyumlu bir cephe elemanı ile kapatılabilir.

(9) Hava bacaları;

a) İmar durumuna göre kat sayısı en fazla 2 ve saçak seviyesi 7.50 metre olan binalarda en az ölçüleri 0.45 x 0.45 metre olan hava bacaları yapılabilir. Bu tür hava bacalarından her katta en fazla iki bölüm yararlanabilir.

b) İmar durumuna göre kat sayısı ne olursa olsun dar kenarı en az 0.60 metre olan hava bacaları yapılabilir. Bunlardan yalnızca, her katta en fazla dört olmak üzere, doğalgaz ısıtma cihazı konulmamak kaydıyla, doğrudan hava almayan mutfak nişleri yararlanabilir.

Çöp bacaları

MADDE 38 –(1) Binalarda çöp bacası yapma zorunluluğu yoktur. İstenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. En az ölçüleri zedelememek kaydı ile aydınlıklar içerisinde de düzenlenebilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarındaki çöp toplama yerlerinin bağımsız bağlantılarının bulunması ve kapak çıkışlarının, hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

(2) Çöp bacalarının projelendirme ve düzenlenmesinde TS 2166'ya uyulacaktır.

Kuranglezler

MADDE 39 –(1) Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 m en fazla 1.20 m genişlikte, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 m fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 m olan, kuranglez yapılabilir.

(2) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezler, havalık ve en az alan şartını sağlamak kaydıyla konutlarda helâ ve yıkanma yeri, ticari amaçlı kullanışlarda ise bunlara ilaveten mutfağın havalandırılması için kullanılabilir.

(3) Sanayi bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak tertiplenmesi halinde, yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri 1.20 m olarak düzenlenebilir.

Duman bacaları

MADDE 40 – (1) Baca yapma zorunluluğu;

a) Merkezi ve ferdi ısıtmalı binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde mutfak ve banyo dışında kalan en az bir odasında/bölümünde ve konut dışı amaçlı düzenlenen her bağımsız bölümünde ve umumi binaların ise her katında en az bir baca yapılması zorunludur.

1) Ancak, binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde; banyoya, şofben, kombi veya merkezi sistemle sıcak su sağlanması halinde burada sıcak su sistemine ait ayrı bir bağımsız baca yapılmayabilir.

2) Doğalgazla ısıtılan konut binalarının her bağımsız bölümünde, mutfakta yapılan baca haricinde bir mekânda en az bir baca yapılması zorunludur.

b) Sobalı binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde mutfak ve banyo dışında en az 2, konut dışı amaçlı kullanılan bağımsız bölümlerde ise en az 1'er adet duman bacası yapılması zorunludur.

c) 10 kat ve üzeri yükseklikteki merkezi ısıtmalı binalar için duman bacası yapılması isteğe bağlıdır.

(2) Bacalarda uyulması zorunlu hükümler aşağıdaki gibidir:

a) Adi bacalar: Tek kolon halinde zeminden çatıya kadar yükselen, birden fazla birimin kullanılabileceği şekilde tasarlanmış bacalara adi baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

b) Ortak (Şönt) bacalar: Zeminden çatıya kadar yükselen ana baca ve buna bağlanan her birime ait bransmanlardan meydana gelen bacaya ortak (şönt) baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

c) Müstakil (Ferdî) bacalar: Tek kolon halinde hitap edeceği birimden çatıya kadar yükselen ve sadece bir birimin kullanımına göre tasarlanmış bacalara müstakil baca denir. Bacalı cihazlar, sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Aşgari etkili baca yüksekliği 4 metre olmalıdır. Hızlandırma parçasının, 1 metre ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1.5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir. Atık gaz boruları başka kat hacimleri içerisinde ve başka oturma mahalleri içerisinde geçirilmemelidir. Bacalar ısı, yoğunlaşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS EN 1447, TSEN 13063-1, TS EN 13063-2 veya TS EN 14471) uygunluk belgesine sahip malzemeden imal edilmelidir. Yoğuşmalı tip doğalgaz yakıcı cihazlara ait bacalar, ilgili standartlara uygun olmalıdır.

ç) Kat sayısına bakılmaksızın mutfaklarda kokuların atılması amacıyla yapılacak bacalar şönt olabilir.

d) Aspiratörler gaz ve duman bacalarına bağlanamaz.

e) Baca detayları mimari proje ve betonarme kalıp planları üzerine ölçüleri ve uygun ölçekte detayları ile birlikte işlenecektir.

f) İlgili doğalgaz idaresinden onaylı doğalgaz projeleri ile mimari/statik projelerinin uygunluğu denetlenmeden yapı izni verilemez.

g) Şofben, kombi vb. doğalgaz cihazları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve banyo, yatak odaları ile hacmi 8 metreküpten az olan yerlere konulamaz.

ğ) Doğalgaz cihazlarının bulunduğu yerlerin dış cepheden havalandırılması zorunludur.

h) Bacaların ölçülendirilmesinde, projelendirilmesinde ve yapımında TSE standartları, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 18/9/2002 tarihli ve 24880 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Doğal Gaz Piyasası İç Tesisat Yönetmeliği ve ilgili kamu kuruluşlarının şartname hükümlerine uyulması zorunludur.

i) Bacaların üzerine temizlenmesine engel teşkil etmeyecek şekilde sökülebilir ve standardına uygun şapka takılacaktır.

j) Müstakil doğalgaz bacaları döşemeden başlamalı, dip kısımlarında temizlik kapağı bulunmalı ve bu kapaklar tam sızdırmaz olmalıdır.

k) Her bir şönt baca koluna sadece bir cihaz bağlanabilir.

(3) Baca ölçü ve nitelikleri;

a) Bacalar gerek yangına karşı korunmuşluk, gerek çekiş bakımından teknik ve fen kurallarına uygun şekilde yapılacaktır.

b) İki baca birbirine bağlanamayacağı gibi her ateş kaynağının ayrı bir bacası olacaktır.

c) Duman bacalarının dış duvarı en az 0.19 metre iç bölmeleri en az 0.135 metre olacaktır.

- ç) Duman bacaları çatı örtüsünü en az 1 metre, mahyayı 0.80 metre aşacaktır.
- d) Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun, bacalara en çok 0.05 metre yaklaşacak şekilde projelendirilecektir.
- e) Baca geçen mekanlarda, baca ile temas edecek şekilde ahşap kaplama ve dolap yapılacak ise aralarında gerekli yalıtım sağlanacaktır.
- f) Bitişik, blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan ve komşu binaya 6 metreden yakın bacaların, yüksek olan binanın mahyasından 0.80 metre yukarı çıkarılması zorunludur.
- g) Etkili baca yüksekliği en az 4 metredir.
- ğ) Baca kesiti dairesel veya kare kesit seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı $2/3$ 'ten büyük olacaktır.
- h) Duman bacaları 300°C , kazan baca duvarları 500°C sıcaklığa dayanıklı malzemeden yapılmalı, baca duvarlarında delikli tuğla ve briket kullanılmamalıdır.
- ı) Bütün doğalgaz cihazlarının bağlandığı bacaların, ısıtılmayan dış şartlara maruz duvarlarında yoğuşmaya karşı ısı yalıtımı yapılacaktır.
- i) Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına, aşınmaya ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak; yangına, özellikle çatıda ısıya karşı yalıtılacak ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır.
- j) Şönt bacanın kol boyu en az 1.20 metre olmalı, iki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır. Şömine bacaları mutlaka müstakil olacaktır.

Korkuluk ve parapetler

MADDE 41 – (1) Korkuluk ve parapet yapılacak yerler;

- a) Her türlü yapıda, balkon ve terasların etrafında, 5'ten fazla basamaklı açık merdivenlerde veya bu durumdaki rampalarda, istinat duvarları üzerinde, her ne sebeple olursa olsun bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ön bahçeleri yaya kaldırım seviyesine göre 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş parsellerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk/parapet yapılması zorunludur.
- b) Denizlik yüksekliği 0.90 metreden az olan pencerelerde bu yükseklikte fen ve teknik gereklerle uygun korkuluk yapılacak veya doğramada sabit bir kayıt geçirilecektir.
- c) İstenildiğinde binaların saçak seviyesi üzerine bina yüksekliğine dahil olmayan parapetler yapılabilir.
- ç) Denge bacalı doğalgaz sobalarının monte edildiği duvar bölümlerinde denizlik yüksekliği 0.90 metreden az olamaz. Doğalgaz baca çıkışı olan pencere parapetlerinin önüne isabet eden açık çıkmaların ön ve yan cephelerinde duvar veya parapet olmayacak, bunların etrafı hava hareketini engellemeyecek şekilde korkulukla çevrilecektir.

(2) Korkuluk veya parapet yükseklikleri ve nitelikleri;

- a) Korkulukların/parapetlerin en az yüksekliği; döşeme, basamak veya istinat duvarının tuttuğu toprak seviyesinden itibaren 1.20 metredir.
- b) Çatı parapetinin yüksekliği 1.20 metreyi aşamaz. Çatı altında yapılan kalkan ve alın duvarları bu kayda tabi değildir.
- c) Yiğme duvar malzemesi ile yapılan parapet/korkulukların duvar yüksekliği 0.60 metreden fazla olamaz.
- ç) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.
- d) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların özellikle çocukların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir.

Kapı ve pencereler

MADDE 42 – (1) Bütün yapılarda;

- a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,
- b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,
- c) Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden, 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) Pencerelerde, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.
- (4) Bitişik ve blok nizam 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 kırıldığında 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.

Bahçe duvarları

MADDE 43 – (1) Bahçe duvarları yapılabilen parsellerde ön bahçe duvarları;

- a) Ön bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpuşta dahil 0.50 metreyi geçemez. Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapatmayacak, can güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde 1

metre yüksekliğinde parmaklık veya şeffaf korkuluklar yapılabilir.

b) Eğimli yerlerde ön bahçe duvarlarının yüksekliği yaya kaldırımından 1.50 metreyi aşmamak üzere uygun görülecek şekilde kademelendirilebilir.

c) Bahçe duvarlarının yola bakan ön, yan ve arka bahçelerdeki diğer bölümleri de yol üstüne isabet eden kısım gibi devam eder.

(2) Yan ve arka bahçe duvarları;

a) Yan ve arka bahçe duvarlarının tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği 1 metreyi geçemez. Ayrıca bu duvarların üzerine görtüşe engel olmayacak şekilde 1 metre yüksekliğinde parmaklık veya şeffaf korkuluklar yapılabilir.

(3) Ön bahçe duvarı yapılması yasak / sınırlı parseller;

a) Yaya bölgelerindeki parsellerin yollara bakan bahçelerinde hiçbir suretle bahçe duvarı yapılamaz.

b) Zemin veya bodrum katlarında dükkan da dahil ticari amaçlı kullanım olan binalarda yola bakan bahçelerde bahçe duvarı veya yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek manialar yapılamaz.

c) Ön bahçe mesafesi 7 metre ve daha dar olup otopark olarak kullanılan parsellerde, ön bahçede bahçe duvarı ile benzeri mania yapılamaz; 7 metreden daha fazla ön bahçe mesafesi bulunan yerlerde ise parsel hududundan itibaren 5 metre bırakılarak geriye kalan bölümde sadece bitkisel çit yapılabilir.

(4) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, eçlilik ve benzeri özellik arz eden bina ve sanayi tesislerinin çevresindeki bahçe duvarları çevreye uyum sağlamak ve komşu parseller için sakinca doğurmamak üzere ilgili belediyenin imar birimince uygun görülen şekil ve yükseklikte bu madde hükümlerine bağlı olmadan yapılabilir.

(5) Bahçe duvarları parselin ruhsat eki mimari projesine işlenerek yapılabilir.

(6) Bahçe duvarları ve temelleri istinat duvarı olarak yapılsalar dahi, yola tecavüz edemezler.

(7) Yığma duvar malzemesi ile yapılan bahçe duvarlarının yüksekliği doğal/tesviye edilmiş zeminden 1 metreden fazla olamaz.

Kapıcı dairesi ve bekçi odası

MADDE 44 – (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar;

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. İlave her 80 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'tan fazla konut kullanımlı bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Sıra evler düzeninde, ayrıık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m²'den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

(2) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri;

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi su taşkın seviyesinin en az 1.50 metre üzerinde olmak zorundadır.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması, bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması, sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0.90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 60 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3.30 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bir parselde birden fazla yapı bulunması halinde, yapılması zorunlu kapıcı daireleri orantılı bir şekilde parseldeki binalar arasında dağıtılır.

(3) İşyeri ve büro olarak kullanılan binalarda yapılacak bekçi odası en az 4 m² büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m²'lik bir tuvalet yer alır.

Kontrol kulübeleri

MADDE 45 –(1) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınıırı aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

(2) Kontrol kulübesi 9 m²'yi geçemez.

(3) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir.

(4) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2.00 metreden az olamaz.

(5) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu maddede belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Diğer eklenti ve ortak alanlar

MADDE 46 – (1) Kömürlükler, odunluklar ve depolar;

a) Birden fazla dairesi olan kalorifersiz binalarda katı yakıtla ısıtılan her bağımsız konut için bodrumda

dar kenarı en az 1.30 metre, alanı en az 3.5 m² olan veya bahçede en fazla 3.5 m² alanlı bağımsız girişli kömürlük/odunluk yeri ayrılacaktır.

b) Doğalgaz veya benzeri yakıt kullanılan sobalı/kat kaloriferli binalarda ayrıca kömürlük/odunluk yeri aranmaz.

(2) Su depoları, sıhhi tesisat ve akaryakıt tankları için aşağıda belirlenen esaslara uyulur.

a) Su depoları;

1) Su deposu hacimleri; her konut için 0.50 metreküp su deposu hacmi ayrılır. Diğer tüm binalarda, yapı brüt inşaat alanı;

500 metrekareden az olanlarda	en az	2 metreküp
500-1000 metrekare olanlarda	en az	10 metreküp
1000-1500 metrekare olanlarda	en az	20 metreküp
1500-2000 metrekare olanlarda	en az	30 metreküp
2000 metrekareden fazla olanlarda	en az	30 metreküp
ve ilave her 150m ² inşaat alanı için		0.50 metreküp

hacimli su deposu bulundurulması zorunludur.

2) Su depoları, ıslak hacimlerin altına gelmeyecek şekilde yerleştirilecektir. Bakım ve temizliği kolayca yapılacak şekilde tertiplenecek, depoya temizlik için en az 60x60 cm ebadında kapak yapılacaktır.

3) Tüm binalarda hidrofor konulması zorunludur.

4) Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır. Betonarme su depolarının üst beton tabliyesi üst katın zemin döşemesi olarak alınmaz. Üst katın döşemesi ile en az 60 cm mesafe olacak şekilde boşluk bırakılarak ayrı tavan tabliyesi yapılacaktır. Sac su depoları ile duvarlar arasında en az 60 cm boşluk bırakılacaktır.

5) Beton su deposu yapıldığı takdirde, bina ana duvarlarından ayrı duvarı olması, döşeme ve depo duvarlarının donatılı olarak yapılması zorunludur. Sızdırmazlık, yalıtım maddesi ile kaplanarak veya betonun bünyesinde sağlanabilir. Sızdırmazlığın şekli sıhhi tesisat projesinde, donatılı olursa, ilgili hesaplamalar betonarme projesinde verilecektir.

6) Yangın su depoları hakkında, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır. Su depoları, yalnız yangın su deposu olarak kullanılacaksa siyah saca antipas boya yapılarak imal edilebilir.

b) Sıhhi tesisat projeleri, Makine Mühendisleri Odasının Sıhhi Tesisat Proje Hazırlama Teknik Esasları yayını da dahil ilgili mevzuat ile TSE Standartları esas alınarak hazırlanır.

c) Su sayaçları;

1) Sayaçlar kilit altında olmayan bir mahalde tertiplenecektir.

2) Tek bağımsız bölümden oluşan binalarda sayaçlar bina dışında, rögar veya niş içinde tertiplenecektir.

3) Sayaç rögarları tip detaya uygun olarak yapılacaktır. Rögar veya niş içinde kalan borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya buna muadil prefabrik yalıtım malzemesi ile yalıtılacaktır. Sayaç rögarlarına yer süzgeci konulacak ve pis su hattıyla irtibatlandırılacaktır.

4) Sayaç rögar kapağı ve içindeki boruların yalıtım şeklini kapsayan detay planları sıhhi tesisat projesinde verilecektir. Bodrum katlar hariç 5 kattan fazla katlı binalarda sayaçlar kat holünde tertiplenebilir. Daha az katlı binalarda sayaçlar zemin veya bodrum katlarda tertiplenecektir. Kömürlük, depo, merdiven evi benzeri ısıtılmayan mahallerde havayla temaslı borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya benzeri malzemeyle yalıtılacaktır.

5) Sayaçların kat holünde tertiplenmesi durumunda tesisat boşluğu içinde, borular ve sayaçlar, kolay müdahale edilebilir, en az 70x120 cm kapakları olan boşluklar içinde tertiplenebilir. Ayrıca, tesisat boşluğuna süzgeç konulacak ve süzgeç en yakın gidere bağlanacaktır.

6) Soğuksu kolektörünün tek mahalde bulunması halinde, kolektör mahal yüksekliği en az 1.80 m olacak ve okuma memurunun rahatça okuyabileceği şekilde tertiplenecektir. Soğuksu kolektör ve sayaç bağlantıları rekorlu veya flanşlı olacaktır. Tesisatta siyah boru ve malzemeler kullanılmaz.

7) Merkezi sıcak sulu binalarda ana dağıtım ve sirkülasyon boruları ısıtılmayan mahallerde 3 cm'den az olmamak üzere Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre yalıtım malzemesi ile yalıtılacaktır.

8) Soğuk, sıcak ve pis su boruları zorunlu durumlarda dışında döşeme içinden geçirilemez. Zorunlu durumlarda proje detayı verilerek ve bu amaçla imal edilmiş fittings gerektirmeyen özel plastik borular kullanılarak uygulanabilir.

9) Bina oturmalarından dolayı meydana gelebilecek boru patlamalarını önlemek için binaya giren ve çıkan borular duvar içinde bırakılacak daha büyük çaplı bir boru içerisinden geçirilecektir.

ç) Su depoları/akaryakıt tanklarının yerleri;

1) Su depoları/akaryakıt tanklarının bodrum katlarda konulması esastır.

2) Bununla birlikte gerekli drenaj, su ile ısı yalıtım tedbirleri alınmak kaydı ile su depoları statik hesaplarda göz önünde tutularak çatı arasında yapılabilir.

3) Su depoları/akaryakıt tankları herhangi bir sabit hacim yapmadan toprağa gömülerek bahçede yerleştirilebilir.

4) Su depoları/akaryakıt tanklarının bahçede gömülmesi halinde ancak manevra odası olarak hizmet edecek bir hacmin yapımına, bina yol cephe hatlarının gerisinde kalmak koşulu ile ilgili imar birimince uygun görüldüğü takdirde izin verilebilir.

(3) Kazan (kalorifer) dairesi;

a) Kazan dairesi ile bacalarının tasarlanması, yerleştirilmesinde ölçü ve nitelik olarak ilgili mevzuat ve standartlara uyulması zorunludur.

b) Binaların bodrum ve zemin katlarının tevsi edilmesi halinde kazan dairesinden ikinci çıkış, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen şartlar sağlanmak kaydıyla, yangın merdiveninden veya %10 eğimi geçmeyen otopark rampasından da yapılabilir.

c) Mimarî uygulama projelerinde kazan dairelerindeki kazan, boyler, hidrofor ve su deposu gibi

tesisatı, tesisat projelerinde belirlenen boyutlarıyla gösterilecektir.

ç) Kazan daireleri, binanın diğer mekanlarından arasında 0.05 metre boşluk bulunan bir duvarla ayrılacaktır. Ayrıca tavan arası boşluklu, 2. döşeme veya kalınlığı 0.32 metreden az olmayan asmolon döşeme şeklinde yapılacaktır.

d) Doğalgaz ile çalışan kazanların bulunduğu mekanlara, gaz sızıntılarını ihbar edici sistemler (dedektörler) konulması şarttır.

e) Kalorifer kazanlarının; TSE Belgesi ile Makine Mühendisleri Odası Tıp Kalorifer Kazanı Projeleri ve Kalite Belgesi veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının olumlu verim ve kapasite testi raporları şartlarından birine haiz olması zorunludur.

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 47 –(1) Nazım ve uygulama imar planlarında gösterilmek, istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG, LNG, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

Ekmek, pasta ve pide fırınları

MADDE 48 –(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmadıkça fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, kentsel servis ve konut dışı çalışma alanlarında, ticaret bölgelerinde, akaryakıt, odun, doğalgaz veya elektrik ile ısıtılması, 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla yapılabilir.

(2) Binalarda kısmen konut veya büro olması durumunda ekmek fırını yapılmasına izin verilmez.

(3) Kent veya bölge ölçeğinde hizmet veren alışveriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak şartıyla kendi satışına yönelik olmak üzere İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla fırınlara izin verilebilir.

(4) Projelerinde pastahane, lokanta, kebab ve pide fırını olarak gösterilen yerlerde, hacmin kullanımını tahdit edecek tarzda olmamak üzere, ancak kendi ihtiyacını karşılamak amacıyla pasta, pide ve kebab fırınları yapılabilir.

(5) Bu fırınların baca hesapları ve detaylarının mimari proje ile birlikte detaylandırılarak uygulanması esastır.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 49 – (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

a) Taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliğinin 3.50 metreden, uzunluğunun 30.00 metreden az olmaması,

b) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatını haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının erişilebilir olması,

c) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında bu Yönetmelikte belirtilen şartlara uygun merdiven olması ve erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması,

ç) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi,

gereklidir.

d) Kapasiteye bağlı olarak ilgili idaresince uygun görülen büyüklük ve miktarda çocuk oyun alanı, bay ve bayan tuvaletler, bebek bakım alanları, ilk yardım alanı ve çarşı bütününde 30 m²'den küçük olmamak üzere ihtiyacı karşılayacak büyüklükte mescit ayrılır.

(2) Alışveriş merkezlerinde; 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Tuvaletler

MADDE 50 –(1) Binalarda 32 nci madde hükümlerine göre hesaplanan sayıda tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır.

(2) İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî tuvaletlerin en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka tuvalet taşı olması sağlanır.

(3) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur.

(4) Birden fazla kullanım haiz binalarda her kullanım için bu maddedeki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda bu Yönetmelikte belirtilenden az olmamak kaydıyla uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda tuvalet yapılması zorunludur.

(5) Umumî binalarda çalışan, müşteri ve ziyaretçi gibi tüm kullanıcıların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kapasite hesabına göre belirlenen büyüklük ve sayıda erişilebilirlik standardına uygun engelli tuvaleti yapılır.

(6) Özellikle arz eden binalarda hesaplama sonucu bulunan tuvalet sayısını artırma veya azaltmaya imar birimleri yetkilidir.

Çay ocakları

MADDE 51 –(1) Büro, iş hani, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45x0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş

bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

(2) Çay ocaklarının nizamı ışıklardan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Açık otoparklar

MADDE 52 –(1) Büyükşehir belediye sınırları içindeki boş ada/parsellerde bulunduğu bölgenin otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla;

a) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uymak, UKOME ve ilgili belediye encümen kararı alınmak,

b) Açık otopark yerinde yapılacak kontrol kulübesi prefabrik veya kolay taşınabilir malzemeden ve en fazla 2x2 metre ebadında olmak,

c) Üzeri hiçbir şekilde kapatılmamak,

ç) Araç giriş ve çıkışlarını trafiği aksatmayacak şekilde düzenlemek,

d) SİT alanları kapsamında kalan açık otopark yeri talepleri için, Koruma Kurulundan uygun görüş alınmak,

e) Amacı dışında kullanılmamak ve kışat izni iptal edildiğinde kontrol kulübesi kullanan tarafından yıkılarak kaldırılmak,

şartlarıyla geçici açık otoparklar yapılabilir.

Paratonerler, uyarı lambaları ve antenler

MADDE 53 –(1) Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, oteller, içinde patlayıcı madde bulunduran binalar ile yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği paratoner konulması mecburidir.

(2) Her türlü binanın çatısına birden fazla televizyon, radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.

(3) Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru üzerinde olan yapılara ilgili belediyesince ve yetkili kamu kuruluşlarınca uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

MADDE 54 –(1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

(4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

(7) Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükmeye tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile *yolda veya teknik altyapı alanlarında*⁽¹⁾⁽²⁾ kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınmaya kadar ilgisinin talebi ve seviye tespitinin üzerindeki imalatlar için kamulaştırma bedeli istenmeyeceğine dair taahhütname alınarak, tapuya şerh düşülmesi kaydıyla ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir. Bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara uygulama imar planı değişikliği yapıldığı tarihten sonra hiçbir surette kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.

(9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibiplana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanununun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm

bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespiti göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır.

(10) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

(11) Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz. Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.

(12) Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması 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 istisnai 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, özelkanunlara 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,
- b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
- c) Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
- ç) Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(4) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

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

(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.

(10) Yalnızca süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

(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 etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatlarında imzalarının yeniden alınması gerekli değildir.

(12) Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması halinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez.

(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 halindebu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamdadoğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gereklitedbirler 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 parselde ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesihalinde; 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 veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

MADDE 56 – (1) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.

(3) Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir.

(4) Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barmak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.

(6) Beşinci fıkradaki yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağı, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

(7) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar ve mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 55 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle müdürlük tarafından yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, kıyı imar planı olmayan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

(8) Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondular alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondular Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

(9) Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin Valilikten talep etmesi ve Valiliğin teklifte bulunması üzerine, müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içinde müdürlüğe bildirmek zorundadır. Süresinde görüş verilmese olumlu görüş verilmiş sayılır. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç on beş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır.

Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yapı yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

(10) Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Yapı projeleri

MADDE 57 –(1) Yapı sahibi veya vekilince 55 inci maddede sayılan belgelere göre ilgili kanun, plan, bu Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere bu maddede belirtilen projeler hazırlatılır.

(2) Mimari proje;

a) Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır ve bu proje;

1) Vaziyet planı,

2) Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu,

3) Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,

4) Bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,

5) Çatı planı,

6) Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,

7) Toprak kazı hesabı,

8) Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,

9) Otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından,

oluşur.

b) Ayrıca ilgili mühendis ve mimarlarca hazırlanan; asansör avan projesi, ısı ve su yalıtım projesi veya raporu, gürültüye karşı korunma proje veya raporu, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projesi de eklenir.

(3) Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, 4 üncü maddedeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

(4) Yapı aplikasyon projesi; parselde ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

(5) Peyzaj projesi; açık ve yeşil alanlar için ekolojik, doğal ve kültürel verilere dayalı olmak üzere, peyzaj mimarlarınca hazırlanıp imzalanan, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek projeyi ifade eder.

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

a) Statik projeye esas teşkil edecek zemin ve temel etüdü raporu;

1) Yer altının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgelemesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2) Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

4) Mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu bu fıkrada belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, çalışmanın içeriği bakımından ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce,

Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

(7) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisi veya elektrik elektronik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

(8) Elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, elektrik veya elektrik elektronik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisat projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Bina içi elektronik haberleşme tesisatı ile ilgili olarak Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca hazırlanan mevzuata da ayrıca uyulur.

(9) Bu maddede sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre ilgili idarece ek olarak istenen ilgili 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 gerekir.

(10) Projelerin ilk paftasında, arsannın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsannın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

(11) Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

(12) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

(13) Bu projeler ilgili idarelerin en az 1 yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun gördüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilir. İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir.

(14) İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı ve elektronik ortamda açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmaları üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. İstenilen tüm belgelerin idaresine eksiksiz sunulması halinde en geç on beş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur.

(15) Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında ilgili idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projelerin, yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren temel betonu dökülmeden önce ve en fazla otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilmesi zorunludur. Peyzaj projelerinin de ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulma zorunluluğu yoktur. Ancak bu projenin ruhsat onayından sonra bir aylık süre içinde idareye sunulması ve idarece onaylanması zorunludur.

(16) Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler, numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

(17) Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez. Ancak gelişme alanı dışında kalıp daha önce ruhsat düzenlenmemiş ya da bedeli alınmamış parseller bu hükmün dışındadır. Büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır.

(18) Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırma zorunludur.

(19) İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir.

(20) İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Ek-1 ve Ek-8'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulur.

(21) Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dâhil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yapılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez.

(22) Etüt ve projeler ilgili idarelerce ruhsat eki olduğuna dair kayıtlı mühürlenir ve onaylanır.

(23) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlamaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(24) Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerine tabi değildir.

(25) Kamu yapıları ile yirmi altıncı fıkrada belirtilen istisnalar haricinde avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınmaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.

(26) Aşağıda belirtilen niteliklerden en az birini taşıyan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesince siltiet onayı zorunluluğu getirilebilir:

a) Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,

b) Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m²'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,
c) Bina'nın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılar.

(27) Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

Esaslı tadilat

MADDE 58 –(1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gerekmektedir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

(4) İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 –(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.

(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 ile binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması, binanın projesindeki mimari görüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

(3) Yapı ruhsatı başvurusu yapılan bir parselde, mimari projenin ilgili idaresince onaylanması 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, palpaş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

İstinat duvarları

MADDE 60 –(1) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.

Muvakkat yapı

MADDE 61 –(1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanunun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir.

(2) İmar planlarında bulunup da, plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan gayrimenkullere, müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde muvakkat yapı izni verilebilir.

(3) İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkânı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhit mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez.

(4) Muvakkat yapı izni, ilgili idare encümeni kararıyla verilir.

(5) Yapı tamamlandığında geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

(6) Muvakkat yapı izinleri en fazla 10 yıllık süre için verilir. Uygulama imar planının tatbik olunmaması durumunda bu süre, plan tatbik oluncaya kadar kendiliğinden uzar.

(7) Muvakkat yapıların, imar planına ve bulunduğu bölgenin özelliklerine göre hangi maksatla kullanılabilceği ilgili idare encümenince tayin ve tespit olunur.

(8) Yapı izni verilmeden önce; ilgili idare encümeni kararının tarih ve sayısı, muvakkatlık süresi, kullanım amacı ve gerekli yapılaşma bilgileri ile birlikte, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden itibaren başlar.

(9) Yapı sahibince, muvakkat yapıyı, süresi sonunda veya imar planı tatbik olduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmeden muvakkat yapı izni düzenlenmez.

(10) Yasal süresi içinde yapı sahibince yıkılıp kaldırılmayan muvakkat yapılar ilgili idaresince yıkılarak kaldırılır. Yıkım masrafı % 20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(11) İmar planı ile kapanan yollarda, Kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemedan ve buna uygun bir sistemle inşa edilmesi esastır.

(13) Muvakkat yapılar tabii zeminden kotlandırılır.

(14) Muvakkat yapılarda bodrum kat düzenlenemez.

(15) İmar planlarıyla veya afet nedeniyle yapı yapılması yasaklanan alanlarda muvakkat yapı

yapılmasına izin verilmez.

(16) Muvakkat yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m²'den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olamaz.

(17) Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifaki ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

Elektronik haberleşme istasyonları

MADDE 62 –(1) Kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle *ruhsat alınmadan*⁽¹⁾ ⁽²⁾ elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezaî hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümlerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görüntümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkra da aranan şartlara ilave olarak, sadece anten ve anten aparatları monte edilmek, cepheye bitişik olmak, dış cephe kaplamasıyla benzer görünümde olmak ve anten boyları 1,55 metreyi geçmemek şartları da aranır. Fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezaî hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlar ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.

(3) Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur.

(4) 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.

(5) Yer seçim belgesi için gerekli belgelerin eksiksiz olarak idareye teslim edilmesinden ve ücretin ödenmesinden itibaren yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Büyükşehir sınırları içerisinde, yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

(6) Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

Şantiye binaları

MADDE 63 –(1) Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir. Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılır. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsatı aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıkılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

Yapı kullanma izni

MADDE 64 –(1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımların kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

(2) İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve fiberoptik 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, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuata uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projesini de dikkate alarak denetlemek zorundadır.

(3) Mal sahibinin müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

(4) Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir.

(5) Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata

aykırılığın bulunmaması şarttır.

(6) Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, 54 üncü maddedeki hükümler uygulanır.

(7) Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

(8) Mücavir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m²'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlar ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanununun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.

(9) Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısıtma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısıtma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yapılmasında 634 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur.

(10) Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde, bir kısım binalarda ruhsat eki projelerine aykırılıkların bulunması, aykırılık içermeyen binalara yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine engel değildir.

(11) Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

(12) Yapının ruhsat ve eki projelerine 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. Bu durumda daha önce ilgili idare tarafından verilmiş iskâna uygunluk raporu, süresi içinde yapılan yapı kullanma izin belgesi başvurusuna ilişkin belgeler, ilgililere ulaşamadığına dair belgeler ve bunlarla yapılan sözleşmeler ruhsat dosyasında bulunmak zorundadır. Yapı kullanma izin belgesinde müteahhidin, şantiye şefinin, mimari proje müellifinin imzasının bulunmaması, sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

(13) Fenni mesuller uzmanlık alanlarına göre yapı kullanma izin belgesini imzalamak zorundadır. 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 Kanununun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 65 –(1) Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna, uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığına ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları ile birlikte enerji kimlik belgesi ve yapının fotoğrafları dışında herhangi bir belge istenmez.

(2) Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

(3) Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşma açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

(4) Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde sözkonusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

(5) Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı kullanılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur.

(6) Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

(7) Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, birinci fıkrada belirtilenler haricinde başvuru sahibinden; kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ve ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler de istenmez.

(8) İlgili idareler, bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri

paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Mimari estetik komisyonları

MADDE 66 –(1) Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirlenir.

(2) Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır.

(3) İlgili idareler, gerekmesi halinde ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurar. Komisyon idare bünyesindeki en az biri mimar olmak üzere inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşur.

(4) Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir ve Komisyon başkanı idare tarafından görevlendirilir.

(5) Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projelerini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüntüsü aranmaz.

(6) Komisyon; organize sanayi bölge müdürlükleri hariç, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesinin 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunundan gelen yetkileri saklı kalmak kaydıyla ilçe belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde il, ilçe belediyeleri ve ilgili diğer idareler bünyesinde kurulur.

(7) Müdürlükler bünyesinde Valilik onayı ile oluşturulan komisyonlar görev yapar.

(8) Komisyonca özgün fikir ifade ettiği, ancak eserin bütünlüğünü bozmadığı ve estetik görünümünü değiştirmede teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; proje sözleşmesinde belirlenen veya fatura edilen bedelin, sözleşmede belirlenmemesi veya fatura edilmemesi halinde ilgili meslek odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda % 20'sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15'ini geçemez.

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarınca birbirinden farklı konut, eğitim, sağlık, güvenlik ve sanayi tesisi gibi yatırımlara ilişkin hazırlanan tip projelerin fikir ve sanat eseri telif hakkı, ilgili kamu kurum ve kuruluşuna aittir.

(10) *Bu Yönetmelik kapsamında müellif ile akdedilen proje sözleşmesinde fikir ve sanat eseri telif hakkının devrine ilişkin hükmün yer alması zorunludur. Sözleşme olmadığı veya sözleşmede herhangi bir hükmün yer almadığı takdirde, müellifin fikir ve sanat eseri telif hakkından 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca feragat ettiği varsayılır. (2)*

(11) Umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesislerde planda belirlenmemişse bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi olunması zorunlu değildir.

(12) Komisyon tarafından getirilecek kurallar engelliler ile ilgili erişilebilirlik standartlarına aykırı olamaz.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 67 –(1) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekânsal planları, harita ve parsestasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir.

(2) İlgililer tarafından birinci fıkrada sayılan belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir.

(3) Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir.

(4) Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullandığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir.

(5) İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlemez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir.

(6) Yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir.

(7) İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.

Fenni mesuliyet

MADDE 68 –(1) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(2) Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenir ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

(3) 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 yürütülür.

(4) Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Ek-2, Ek-4, Ek-5, Ek-6 ve Ek-7'de yer alan

formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

(5) Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, ilgili yönetmeliklere ve diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

(6) Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.

(7) Ayrıca, noter tasdikli inza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

(8) İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından on beş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyelikliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

(10) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir.

(11) Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

(12) Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

(13) Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m²'den, makina mühendisi 60.000 m²'den, elektrik mühendisi 120.000 m²'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmaması koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m²'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15.000 m²'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m²'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m²'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

(15) İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Ek 3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu işler;

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- ç) Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- d) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- e) Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- f) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleridir.

(16) Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

(17) Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yılsonunda Müdürlüğe gönderilir.

(18) Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Müdürlüğe aittir.

(19) Sicil işleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

(20) Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.

(21) Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

(22) Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnameyi ilgili idareye verilmesi zorunludur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 69 –(1) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.

(2) Bu Yönetmeliğin planlarla değiştirilemeyeceği birinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Yönetmelik hükümleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır.

(3) Planlarla değiştirilemeyeceği birinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere bu Yönetmelikte yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür.

(4) Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

(5) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde Ankara Büyükşehir Belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur.

(6) Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 1 (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 2 (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca 1/10/2017 tarihinden 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.

(2) 1/10/2017 tarihinden 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.

(3) 1/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki mevzuat doğrultusunda yapımı bitirilip iskân almış yapılarda, mevcut yapının emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ortak alanları, bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özelliklerini olumsuz etkilememek, saçak seviyesi ve çekme mesafelerini ihlal etmemek, ayrıca yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliği ile ilgili tedbirlerin alınması kaydıyla yapılacak tadilat işlemleri, yapı ruhsatının düzenlendiği tarihteki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılabilir.

Yürürlük

MADDE 70 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 71 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

(1) *Ankara Onyedinci İdare Mahkemesinin 26/2/2019 tarihli ve Esas No:2018/1456 sayılı Kararı ile Yönetmeliğin 5 inci maddesinin beşinci fıkrasının, sekizinci fıkrasındaki "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" kısmının aynı fıkranın (a) alt bendindeki "2 katı" ibaresinin, (b) alt bendindeki "kapıcı daireleri" kısmının, (c) alt bendinin ve (e) alt bendinin; 8 inci maddenin altıncı fıkrasının "serbest nizam" ibaresinin, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerinin, (f) bendinin birinci alt bendinde yer alan "anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gönübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." hükmü ile ikinci alt bendinde yer alan "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü almak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari kartlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir." kısmının, (g) bendinin, (ğ) bendinin bir numaralı alt bendinde yer alan; "konut*

kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz" ibaresinin, iki numaralı alt bendinde yer alan; "plan kararı gerekmeden" ibaresi ile dört numaralı alt bendinde yer alan "plan değişikliği gerektirmeksizin" ibaresinin, 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) bendindeki "açık yüzme havuzu" kısmının, 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi, (ğ) bendi ile (i) bendinde yer alan "silolar, trafolar" ibaresinin; (ç) bendindeki "bu yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi" kısmının, (j) bendindeki "konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yer alan" ibaresi dışındaki kısımların, (k) bendindeki "tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler" kısmının, (l) bendindeki "sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalılar, kat bahçeleri, zemin ve yürünebilen çatı terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi" kısmının (ç) bendindeki "kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olmayan binalarda yapılmak istenmesi halinde bir adet kapıcı dairesi" ibaresinin ve (o) bendindeki düzenlemenin, 54 üncü maddesinin sekizinci fıkrasındaki "yol ve teknik altyapı alanı" ibaresinin, 62 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "ruhsat alınmadan (yapı ruhsatı) ibaresinin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

(2) Ankara Onyedinci İdare Mahkemesinin 22/10/2019 tarihli ve Esas No:2018/1456; Karar No:2019/2149 sayılı Kararı ile Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (zz) bendindeki "kazı izni" tanımının; 5 inci maddesinin birinci fıkrasının, 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasındaki "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" kısmının, 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasının (a) alt bendindeki "2 katı" ibaresinin, (b) alt bendindeki "kapıcı daireleri" kısmının ve (c) alt bendinin; 8 inci maddesinin altıncı fıkrasının "serbest nizam" ibaresinin; 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin iki numaralı alt bendindeki "trafo" ibaresinin ve üç numaralı alt bendinin; (ç) bendinin iki ve üç numaralı alt bendinin; (f) bendinin birinci alt bendinde yer alan "anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısınma protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." hükmü ile ikinci alt bendinde yer alan "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari kartlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir." kısmının, (g) bendinin, üç ve dört numaralı alt bentlerinin, (ğ) bendinin bir numaralı alt bendinde yer alan; "konut kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz" ibaresi, iki numaralı alt bendinde yer alan; "plan kararı gerekmeden" ibaresi ile dört numaralı alt bendinde yer alan "plan değişikliği gerektirmeksizin" ibaresinin, 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) bendindeki "açık yüzme havuzu" kısmının, 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi, (ç) bendindeki "Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi" kısmının, (j) bendindeki "konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin katlarında yer alan" ibaresi dışındaki kısımların, (k) bendindeki "tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler" kısmının, (l) bendindeki "sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalılar, kat bahçeleri, zemin ve yürünebilen çatı terasları, iç bahçeler" kısmının (ç) bendindeki "kapıcı dairesi yapma zorunluluğu olmayan binalarda yapılmak istenmesi halinde bir adet kapıcı dairesinin" ibaresinin ve (o) bendindeki düzenlemenin, 54 üncü maddesinin sekizinci fıkrasındaki "yol ve teknik altyapı alanı" ibaresinin, 62 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "ruhsat alınmadan (yapı ruhsatı) ibaresinin; 66 ncı maddenin onuncu fıkrasının iptaline karar verilmiştir.

[Eklere için tıklayınız](#)