

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bağlamında Yerel Özelliklerin Korunması:  
30113 Sayılı Yönetmelik

Metin Ay

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

Mimarlık Anabilim Dalı

Mayıs 2019

Protection of Local Characteristics in the Context of Planned Areas Zoning Regulation:  
Regulation No. 30113

Metin Ay

**MASTER OF SCIENCE THESIS**

Department of Architecture

May 2019

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bağlamında Yerel Özelliklerin Korunması:  
30113 Sayılı Yönetmelik

Metin Ay

Eskişehir Osmangazi Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Lisansüstü Yönetmeliği Uyarınca  
Mimarlık Anabilim Dalı  
Bina Bilgisi Bilim Dalında  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Olarak Hazırlanmıştır

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Orkun Alptekin

Mayıs 2019

## ONAY

Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Metin Ay'ın YÜKSEK LİSANS tezi olarak hazırladığı “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bağlamında Yerel Özelliklerin Korunması: 30113 Sayılı Yönetmelik” başlıklı bu çalışma, jürimizce lisansüstü yönetmeliğin ilgili maddeleri uyarınca değerlendirilerek oybirliği ile kabul edilmiştir.

**Danışman :** Dr. Öğr. Üyesi Orkun Alptekin

### **Yüksek Lisans Tez Savunma Jürisi:**

**Üye:** Dr. Öğr. Üyesi Orkun Alptekin

**Üye** Dr. Öğr. Üyesi Hasan Ünver

**Üye:** Dr. Öğr. Üyesi Meltem Anay

Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ..... tarih ve ..... sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Prof. Dr. Hürriyet ERŞAHAN  
Enstitü Müdürü

## ETİK BEYAN

Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kılavuzuna göre Dr. Öğr. Üyesi Orkun Alptekin danışmanlığında hazırlamış olduğum “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bağlamında Yerel Özelliklerin Korunması: 30113 Sayılı Yönetmelik” başlıklı YÜKSEK LİSANS tezimin özgün bir çalışma olduğunu; tez çalışmamın tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; tezimde verdiğim bilgileri, verileri akademik ve bilimsel etik ilke ve kurallara uygun olarak elde ettiğimi; tez çalışmamda yararlandığım eserlerin tümüne atıf yaptığımı ve kaynak gösterdiğimi ve bilgi, belge ve sonuçları bilimsel etik ilke ve kurallara göre sunduğumu beyan ederim.09/05/2019

Metin Ay

İmza

## ÖZET

Mimarlık, geçmişten günümüze teknik, teknolojik, sosyal ve geleneksel değerlerin bir araya gelmesiyle kültürel değerlerimizi yansıtır. Bu süreçte inşa faaliyetlerinin oluşmasında ideolojik, politik, demografik verilerin yanı sıra çevresel ( iklim, topoğrafya, malzeme vb.) fiziksel koşullar da rol oynar. Ancak günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen yapılar ve beraberinde getirdiği kentleşme problemleri mevcut imar planlarının ve yönetmeliklerinin yeniden ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle mimarlar için rehber niteliğinde olacak özgün, yerel ve adapte olabilen kanuni düzenlemeler gerekmektedir.

Tez kapsamında ilk olarak mimarlığın yerel özellikleri yapılan çalışmalar üzerinden ana başlıklar altında incelenmiştir. Türkiye’de uygulanmış olan imar faaliyetleri incelenmiş olup bugüne kadar imar yönetmeliği ve kanunlarda yer alan maddelerin yerel özelliklerle olan ilişkisi ortaya koyulmuştur. Buradan yola çıkarak araştırılan 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde Büyükşehir ve il belediyelerine, belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlama yetkisi verildiği görülmüştür. Bu kapsamda kendi yönetmeliklerini hazırlayan belediyelerin imar yönetmelikleri "yerellik" bağlamında karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Bu çalışmada mevcut imar yönetmeliklerindeki eksiklerin tespit edilerek, bölgesel veriler yardımıyla öneriler sunulmaya çalışılmaktadır. Ayrıca, yerel yönetimlere sağlanan kanuni haklar çerçevesinde oluşturulan imar yönetmeliklerinin yerel ve kültürel değerler çerçevesinde nasıl şekilleneceği incelenmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Kanunu, İmar Yönetmeliği, Yapım Yönetimi, Yerel Mimari, Yerel Özellikler

## SUMMARY

Architecture reflects our cultural values by combining technical, technological, social and traditional values from past to present. In this process, besides the ideological, political and demographic data, environmental (climate, topography, material, etc.) physical conditions play a role in the construction activities. However, the structures that cannot meet the needs of today and the problems of urbanization that it brings with it reveals that the existing zoning plans and regulations should be reconsidered. For this reason, original, local and adaptable legal arrangements are required for architects.

Within the scope of the thesis, first of all, the local features of architecture are examined under the main headings. Development activities have been examined so far have been applied in Turkey of zoning regulations and the constituents of the law which has been revealed in the local property relations. It was observed that in the Planned Areas Zoning Regulation no. 30113 dated 03/07/2017, metropolitan and provincial municipalities were authorized to prepare zoning regulations for submission to the approval of the Ministry on matters other than the unchanged provisions. In this context, the zoning regulations of the municipalities preparing their own regulations were examined comparatively in the context of "locality "

In this study, deficiencies in the existing zoning regulations are determined and suggestions are made with the help of regional data. In addition, how the zoning regulations established within the framework of legal rights provided to local administrations will be shaped within the framework of local and cultural values were examined.

**Key words :** Zoning Law, Zoning Regulations, Construction Management, Vernacular Architecture, Local Characteristics

## TEŞEKKÜR

Araştırmamın gerekleştirilmesi sırasında değerli bilgi, birikim ve tecrübeleri ile katkı sağlayan, yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Orkun Alptekin'e, tezin içeriğini oluştururken desteklerini esirgemeyen Dr. Öğr. Üyesi Hasan Ünver'e, sonsuz teőekkürlerimi sunarım. Bu çalışmanın hazırlanması sürecinde sürekli moral veren, beni destekleyen, sevgilerini hiçbir zaman esirgemeyen, her konuda bana yardımcı olan aileme ve dostlarıma çok teşekkür ederim.



## İÇİNDEKİLER

	<b><u>Sayfa</u></b>
<b>ÖZET</b> .....	vi
<b>SUMMARY</b> .....	vii
<b>TEŞEKKÜR</b> .....	viii
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	ix
<b>ŞEKİLLER DİZİNİ</b> .....	xi
<b>ÇİZELGELER DİZİNİ</b> .....	xii
<b>KISALTMALAR DİZİNİ</b> .....	xiii
<b>1. GİRİŞ VE AMAÇ</b> .....	1
<b>2. YÖNTEM</b> .....	4
<b>3. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI</b> .....	5
<b>4. TÜRKİYE’DE İMAR KANUN VE YÖNETMELİKLERİNİN GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE GELİŞİMİ</b> .....	14
4.1 Cumhuriyet Öncesi Dönem .....	15
4.1.1 Ebniye Kanunu .....	16
4.2 Cumhuriyet Sonrası Dönem .....	18
4.2.1 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu .....	18
4.2.2 6785 sayılı İmar Kanunu .....	19
4.2.2.1 Tip İmar Yönetmeliği .....	21
4.2.2.2 Plan Notları .....	23
4.2.3 3194 sayılı İmar Kanunu .....	24
4.2.3.1 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği .....	26
<b>5. 03.07.2017 TARİH 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE BELEDİYELERE VERİLEN KENDİ İMAR YÖNETMELİĞİ HAZIRLAMA YETKİSİ VE SÜRECİ BAĞLAMINDA YEREL ÖZELLİKLERİN KORUNMASI</b> 29	
5.1 Yerellik Bağlamında 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği .....	30
5.2 Yönetmeliğe Göre Yetki Çerçevesi .....	44
5.3 Değiştirilemeyen Hususların Tanımlanması .....	45
5.4 Belediye Yönetmelikleri ile Değiştirilebilecek Hususlar .....	46

## İÇİNDEKİLER

	<b><u>Sayfa</u></b>
5.5 Yönetmelik Hazırlama Sürecinin Örnekler Üzerinden İncelenmesi .....	48
5.5.1 İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği .....	49
5.5.2 Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği .....	55
5.5.3 Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği .....	60
<b>6. BULGULAR VE TARTIŞMA .....</b>	<b>65</b>
<b>7. SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>	<b>68</b>
<b>KAYNAKLAR DİZİNİ .....</b>	<b>71</b>
<b>EK AÇIKLAMALAR .....</b>	<b>73</b>
Ek Açıklama-A: İmar Yönetmeliklerinin Karşılaştırılması .....	74
Ek Açıklama-B: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği .....	127
Ek Açıklama-C: İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği .....	159
Ek Açıklama-D: Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği .....	191
Ek Açıklama-E: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği .....	225

**ŞEKİLLER DİZİNİ****Sekil****Sayfa**

3.1. Konut Oluşumuna Etki Eden Faktörler(Altman,1980).....	9
3.2. Konut Oluşumuna Etki Eden Etkenler(Rapoport,1983).....	9
5.1. Emsal Harici Alanların Gösterimi .....	33
5.2. Kademelendirme Yapılmaması Ve Yapılması Durumu .....	35
5.3. TAKS Hesabına Dahil Edilen Kullanımlar .....	36
5.4. Her Müstakil Konutta En az Bulunması Gereken Piyesler Ve Minimum Ölçüleri.....	39
5.5. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri (İstanbul İmar Yönetmeliği).....	53
5.6. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri (Bursa İmar Yönetmeliği) .....	59
5.7. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri (Gaziantep İmar Yönetmeliği) .....	64

## ÇİZELGELER DİZİNİ

<b><u>Cizelge</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
3.1. Yerel Verilerin Tespit Edilmesi.....	10
4.1. Ebniye Kanunu Hükümleri, Duygular (1989) .....	17
4.2. PATİY'in Yayınlandığı Resmi Gazetelerin Tarih ve Sayıları .....	26
5.1 PAİY'in Resmi Gazetede Yayınlanma Ve Değişiklik Tarihleri .....	45
5.2. Belediyelerin Yönetmelikleri İle Değiştirilebilecek Hususlar.....	48
5.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Belirtilen Değiştirilebilecek Hususlar .....	49
5.4. Belediye Yönetmeliklerinin Resmi Gazetede Yayınlanma Tarihleri Ve Sayısı .....	50
6.1. Yerellik Ve Kültür Kaygısı.....	68

**KISALTMALAR DİZİNİ**

<b><u>Kısaltmalar</u></b>	<b><u>Acıklama</u></b>
PAİY	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
PATİY	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Katlar Alanı Katsayısı
TBB	Türkiye Belediyeler Birliği

## 1. GİRİŞ VE AMAÇ

Yapılı çevre, sadece, mimarların estetik ve biçimsel tercihlerinin değil, toplumların yaşamı boyunca, güncel olaylardan, doğal ya da toplumsal süreçlerden (ekonomik, politik, dini, etik vb.) etkilenerek oluşturduğu ve zaman içinde farklılaşabilen dünya görüşlerinin mekânda somutlaşarak yasallaşması ile oluşur. Bugün içinde yaşadığımız çevre, bu nedenledir ki, toplumun kimliğini oluşturan tüm geçmiş deneyimlerini ve dünya görüşünü yansıtarak, bazen eş zamanlı, bazen ardışık biçimde, zaman içinde inşa edilmiş bir tarihi birikim olarak karşımıza çıkar (Eyüce, 2009). Bu tarihi birikim, bölgeden bölgeye zamanla değişen yerel özellikleri oluşturur. Tüm bu birikim güncel teknik ve teknolojik gereksinimler ile birlikte, tasarımcı ve kullanıcı tarafından dikkate alınarak tekrar yorumlanmalı bizden sonraki nesillere sağlıklı bir biçimde yaşatılarak aktarılmalıdır.

Ching' e göre, yapılar sosyo-kültürel, ekonomik ve politik gereksinimler sonucunda oluşan birtakım insani etkinlikleri barındırmak ve desteklemek için tasarlanır, gelişim için hem fırsatlar yaratan hem de çeşitli kısıtlamaları beraberinde getiren doğal ve yapılaşmış çevrelerde inşa edilirler ve çevrelerinden ayrı düşünülemezler. Bu bağlamda, yapıların tasarımı ve inşası planlanırken, yapı arazisinin ortaya koyduğu çevresel etkiler ile doğal ve kültürel değerlerin dikkatli bir şekilde değerlendirilmeleri gerekmektedir. Çevresel etkilere ek olarak, imar yönetmeliklerinin getirdiği çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Bu yönetmelikler, inşaat arazisi için uygun kullanım ve etkileri belirlerken, aynı zamanda yapı kütesinin boyutları, şekli ve arazi üzerinde nasıl konumlanacağına ilişkin kısıtlamalar getirir (Ching, 2001). Bir yandan bu bağlamsal faktörleri, diğer yandan da araziye ulaşım ve kullanım doğrultusunda düzenleyen planlama öğelerini, imar mevzuat ve yönetmeliklerini dikkate almak, mimarların tasarım sürecinde önemli olmaktadır.

Osmanlı mimarlık ananesi ve yapı loncaları gibi temel eğitici ve yönlendirici kurumların 1840'da yok edilmesi ile birlikte Türkiye'de mimari batı taklitçiliği haline dönüşen akımların etkisi altında kalmıştır (Cansever, 1992). Cumhuriyet ile birlikte planlama çalışmalarında, geleneksel Türk ve İslam kentinin biçimlenme öğelerinin dikkate alınmaması, batı kentlerinden esinlenen bir biçimlenme sağlanmaya çalışıldığını

göstermektedir. Batı etkisiyle hazırlanan şehir planları, imar ve yapı yönetmeliklerinin sonucunda, yerellik, tarihilik, komşuluk ilişkileri gibi mimariyi oluşturan unsurlar, yapıya ve çevreye yansıma düşüncesi, duyarlılığı yok olmuştur. Günümüz ihtiyaçları doğrultusunda iletişim ve ulaşım araçlarının, her geçen gün gelişmesi, uzaklık kavramının anlamını yitirmesi ile birlikte, toplumların yaşamı boyunca oluşan, doğal ve kültürel değerlerin çizdiği sınırlar kalkmış, bu değerleri tanımlayan bir yer tanımı yapmak giderek zorlaşmıştır. Bu bağlamda mimarlığın yerel kimlik ile bağda kopmuştur.

Mimari, çağın özelliklerini belirleyen teknik, teknolojik, sosyal ve kültürel değerlerin bir arada ve bütünlük oluşturacak şekilde gelişmesi sonunda oluştuğu için toplumların en önemli kültür varlığını teşkil etmektedir. Cansever (1992)'e göre mimarlık mirasının tahrip olmasında ki en önemli etken imar planlarıdır. Tarihi şehirlerin insanlar, yayalar, çocuklar ve ihtiyarların da kullanacağı yol ve meydan gibi açık alanların otomobil trafiğine hizmet edecek şekilde değiştirilerek hazırlanan imar planları ile aynı zamanda mevcut konut stoku da yıkılıp yok edilerek yerine apartmanlar inşa edilmesi şehirlerin, çevrenin insan ölçüsü; yapıların yücelten nitelikleri, tabiatı ve tabiatın güzelliklerini insancıl bir mimari, bir kültür çerçevesi içinden her an idrak ve değerlendirme imkanı yok edilmiştir (Cansever, 1992). Böylece insanlar ve yapılar, yapılı çevrenin değerlerinden uzaklaştırılmıştır. Cansever (1992), yerel ve kültürel değerlerin oluşturduğu mimarlık mirasımızın korunması için, her kültürün, kendi tarihi ve kültürel mirası içinde mevcut olan bilgi ve yeteneklerin belirlenmesi ve korunmasına dikkat çekmektedir.

Bu araştırma kapsamında, geçmişten günümüze Türkiye'de imar mevzuatlarının tarihsel gelişimi, amaç ve hazırlanma esasları yerel özelliklerin korunması bağlamında araştırılarak, 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilkeleri ve sunduğu çözümler doğrultusunda, bu yönetmelik ile büyükşehir belediyeleri ile il belediyelerine verilen, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilme yetkisi ve sürecine ilişkin değiştirilemeyen ve değiştirilebilen hükümlerin tanımlanarak, mevcut yayınlanmış imar yönetmelikleri üzerinden eleştirel bir yaklaşımla, yerel özelliklerin belirlenmesi, yönetmeliklerin hazırlanması, ve bakanlık onayına sunulması süreci incelenecektir.

Tez çalışmasının ilk bölümü araştırmanın konusunun açıklandığı giriş ve amaç bölümünden oluşmaktadır. İkinci bölüm olan, yöntem bölümünde ise, çalışma sırasında kullanılan yöntemler ve bu yöntemlerin kullanım amaçları açıklanmaktadır. Literatür Araştırması olarak adlandırılan üçüncü bölümde, mimaride yerellik kavramı açıklanmakta, yerel özelliklerin belirlenmesi, yerellik ve yerel özelliklerin korunması bağlamında geçmişten günümüze imar kanun, mevzuat ve yönetmelikleri ile ilgili yapılan çalışmalar incelenmiştir.

Dördüncü bölüm içerisinde, Türkiye'de imar kanun ve yönetmeliklerinin gelişimi, Cumhuriyet öncesi dönem ve Cumhuriyet sonrası dönem olmak üzere iki alt başlıkta incelenmeye çalışılmaktadır. Bu doğrultuda imar ile ilgili tanımlar eklenmiş, yürürlüğe giren imar kanunları ve bu kanunlar ile birlikte karşımıza çıkan imar yönetmelikleri yerel özelliklerin korunması bağlamında analiz edilmektedir.

Beşinci bölümde, yerel özelliklerin korunması bağlamında, 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilkeleri ve sunduğu çözümler doğrultusunda, belediyelere verilen kendi yönetmeliğini hazırlama yetkisi incelenmektedir. Bu bağlamda kendi yönetmeliğini hazırlayan ve bakanlık onayının ardından resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, İstanbul, Bursa ve Gaziantep Büyükşehir Belediyeleri imar yönetmeliklerinin PAİY ve birbirleri ile olan ilişkileri ek-A'da gösterildiği şekilde karşılaştırmalı olarak incelenerek, yerel özelliklerin korunması ilkesine yönelik maddeler içerip içermedikleri tespit edilmeye çalışılmaktadır.

Sonuç bölümünde ise, çalışma sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda, yerel ve kültürel değerlerin korunması, günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen yapılar ve beraberinde getirdiği kentleşme problemleri sonucu mevcut imar planlarının ve yönetmeliklerinin yeniden ele alınması, mimarlar için rehber niteliğinde olacak yerel ve adapte olabilen kanuni düzenlemeler içeren yönetmeliklerin hazırlanması üzerine düşünceler ve öneriler paylaşılmaktadır.



## 2. YÖNTEM

Tezin konusu; Türkiye'de imar mevzuatlarının tarihsel gelişimi, amaç ve hazırlanma esaslarının araştırılarak, yerel ve kültürel değerlerin oluşturduğu mimarlık mirasımızın korunması için, her kültürün, kendi tarihi ve kültürel mirası içinde mevcut olan bilgi ve yeteneklerin belirlenmesi, bölgesel özelliklerin tespit edilmesi, bu bağlamda 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ilkeleri ve sunduğu çözümler doğrultusunda, farklı bölge ve yerel özelliklere sahip, yayınlanmış olan imar yönetmeliklerinin karşılaştırmalı olarak incelenmesidir.

Bu tez temel olarak yerel özelliklerin tanımlanması, Türkiye'de mevzuatın tarihsel gelişimi, 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yerel özelliklerin korunması bağlamında sunduğu çözümlerin analiz edilerek, bölgesel özelliklere göre imar yönetmeliği hazırlama sürecini incelemektedir.

Bu kapsamda yapılan çalışmalar üzerinden mimaride yerellik kavramı açıklanmış, yerel özellikler tanımlanmış, Türkiye'de imar kanun ve yönetmeliklerinin tarihsel gelişimi incelenmiştir. 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmesiyle birlikte, belediyelere yöresel özelliklerin gözetilmesi şartıyla kendi yönetmeliğini hazırlama yetkisi verilmiştir. PAİY değiştirilebilir hükümleri doğrultusunda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi kendi yönetmeliklerini hazırlayarak bakanlık onayının ardından resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu doğrultuda öncelikle PAİY ilkeleri incelenmiş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yerel özelliklerin korunması bağlamında PAİY' de belirtilen değiştirilebilir ve değiştirilemez hükümler üzerinden yönetmeliğin maddeleri gruplandırılarak incelenmiş olup, elde edilen veriler yerel özelliklerin belirlenmesi ve yönetmelik hazırlama sürecine ilişkin bilgi vermektedir.

### 3. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Çalışma kapsamında öncelikli olarak Türkiye' de imar kanunu ve mevzuatlarının tarihsel süreç içerisindeki gelişimi yerellik çerçevesinde incelenmiş olup, yerel ve kültürel özelliklerin tanımlanması, bölgeleme çalışmaları ve mahalli özelliklerin korunması bağlamında PAİY (2017) ile yerel yönetimlere verilen kendi yönetmeliğini hazırlama amacı, kapsamı ve sürecine ilişkin inceleme yapılmıştır.

“Yerel” kelimesi Latince vernacutus kelimesinden türemiş, genel kullanımda dil ya da kişilerin lehçesi anlamına gelmektedir ve mimaride niteleyici durumu ifade etmektedir. Mimarlık bakış açısıyla “yerel”; bir yöreye özgü, kültürünü özümsemiş, toplum ile bütünleşmiş değerleri ifade etmektedir ve çalışma-tasarım, yapım-kullanım gibi mimari bölümleri özgün bir bütün olarak bir araya getirmektedir (Ovalı ve Delibaş,2016). Yerel mimarlık için aynı zamanda, geleneksel mimarlık, kırsal mimarlık, halk mimarlığı, mimarsız mimarlık, vernaküler mimari gibi kavramlar da kullanılmaktadır.

Hasol, yerel mimariyi, anonim mimarlık adı altında ele almakta ve yaratıcıları bilinmeyen, halkın ortak malı olmuş mimarlık olarak tanımlamaktadır. Kuban'a göre yerel mimari, kişinin kendi konutunun yapımının, ortak anlayış içindeki yerel işçiliğin yardımı ile birlikte doğal ve organik olarak inşa edilmesidir. Bunların yanı sıra yerel mimari, bir tasarım yöntemine bağlı eğitilmiş profesyonel mimarlar tarafından değil, gündelik yaşamın içinden gelen yapı ustaları tarafından inşa edilen yapılar olarak tanımlanmaktadır (Ovalı ve Delibaş, 2016).

Günümüz koşulları ve gelişen teknoloji ile birlikte, ihtiyaç ve koşullar değiştikçe, yerel mimarinin özünü oluşturan değerlerin bu şartlar altında yorumlanıp, mimari tasarımlara aktarılması gerekmektedir. Kuşaklar arasındaki kültür köprülerini oluşturan yerel mimari; yöreye özgü malzeme ve tekniklerle, yöresel yapım geleneklerini ve yerel kimliği yansıtan, insanlığın ortak akıl çevresinde yüzyıllık yaşam deneyimleri doğrultusunda geliştirdikleri mimari/mekânsal çözümlerin uyumlu örüntüsünü oluşturmaktadır (Ovalı ve Delibaş, 2016).

Habermas, tarihi ve doğal çevrenin geri dönülemez biçimde zarara uğramış olması, ekolojik dengenin bozulması, kent merkezlerinin kimliksizleşmesi gibi olumsuzlukları, ekonomik ve toplumsal modernleşmenin reddedilemez bir parçası haline gelmiş olan kapitalizmin olumsuz sonuçlarına bağlar ve kültürel ve estetik moderniteden çok kapitalist süreçlerin ve tüketim kültürünün sonucu olarak görür (Çaylan, 2000). Modernizm ile ortaya çıkan bu sürecin ardından, 80'lerin postmodernist tartışmaları sayesinde yerellik kavramı tekrar ele alınmış, geleneksel bilgi birikimine bakışı yönlendirmiş, bağlama verilen değeri arttırmıştır. Colquohun, mimarlıkta yerel modellerin, temsil ettikleri değerlerin tehdit altında olduğu bu dönemde ortaya çıkmasına dikkat çeker. Colquohun'a göre kültürel yapı içinde gerilimsiz biçimde varlığını sürdürebilen olguları görünür hale getiren, "diğerleri" ile yaşadığı gerilimdir.(Çaylan, 2000).

Yerel mimari, içinde yer aldığı bölgeye özgü, soyut ve somut doğal ve kültürel değerler barındırır. Bu değerlerin ürünü olarak özgün plan tipolojileri, yapım teknikleri karşımıza çıkar. Bu nedenle yerel mimarinin oluşum kriterlerini saptamak, çevreye duyarlı bir mimarlık kültürünün gelişimini sağlamak ve elde edilen bilgiyi teknolojik gelişmeye paralel yeniden yorumlamak önemlidir (Ovalı ve Delibaş,2016).

En özgün yapı tasarımlarını gerçekleştirmiş en ünlü öncü mimarlar bile mutlaka bir şeylerden esinlenirler. Önemli olan, esin kaynağının nerede aranması gerektiğidir (Kaftancı, 2003). Mimari ürünün yaratılmasında karar verecek mimar, mühendis, müteahhit ve teknik elemanların çevrelerine, yörelerine, toplumunun tarihine, kültür değerlerine duyarlı olması gerekmektedir. Yerel özelliklerin bu doğrultuda ele alınmasıyla, mimar ve mal sahibinin üreteceği yapı, yerel kimliği de oluşturabilecektir.

Yeni yapılar yapmak gerektiğinde, çağdaş mimari, kentin tümüyle ve tarihi kentin mevcut mekansal oluşumu ile uyum içinde olmalıdır. Çağdaş mimarlık alanın ölçeğine saygı göstermeli; mevcut mimari doku ve çevredeki kültür yapısı ile ilişki kurmalıdır (İcomos, 2011). Yeni bir inşaata başlamadan önce yapılması gerekli kentsel çevre analizi özellikleri, Nairobi Tavsiyeleri, Madde 28'de belirtildiği üzere,

"Herhangi bir yeni inşaata girişmeden önce, yalnız tarihi yerleşmenin genel karakterini tanımlamak için değil, fakat belirgin özelliklerini, yani, yüksekliklerin uyumunu, kullanılan renk, malzeme ve biçimleri, cephe ve çatı tiplerini, bina kütlelerinin parsel içindeki konumlarını, parsellerdeki

yapılaşma oranlarını tanımlayıcı bir kentsel çevre analizi yapılmalıdır. Parsellerin yeniden düzenlenmesi, kütle değişikliğine yol açarak bütünün uyumunu tehlikeye düşürebileceğinden, parsel boyutlarına özellikle dikkat edilmelidir."

şeklinde açıklanmıştır. Nairobi Tavsiyelerinde belirtilen, yüksekliklerin uyumu, kullanılan renk, malzeme ve biçimleri, cephe ve çatı tipleri, bina kütlelerinin parsel içindeki konumları, parsellerdeki yapılaşma oranları gibi özelliklerin, inşaata başlamadan önce tespit edilmesi gereken yerel özellikleri oluşturduğu görülmektedir. Bu fiziksel faktörlerin; arazinin topografyası, bitki örtüsü, iklimi vb. yanında, sosyal ve kültürel faktörler, düşünsel akımlar, politik ve ekonomik etkenler kent kimliğinin oluşmasında etkindir. Yerel özelliklerin, günün ihtiyaçları, kültürel, sosyal, ekonomik gelişmeler ve teknik, teknolojik ihtiyaçlar doğrultusunda, sürekli yorumlanması gerekmektedir.

Farrelly (2007)' ye göre yapının bulunduğu bağlama yerleşim sürecindeki unsurlar 7 başlıkta tanımlanmıştır. Bunlar; arazi, yönlendirme, iklim, malzemeler, yer ve mekan, kenti anlamak, peyzaj olarak açıklanmıştır. Mimarlar tasarımlarını ortaya çıkacak yapının çevresi ile bütünleşebilmesi ve o çevrenin bir parçası olması için bu ilkeler doğrultusunda analiz edip tasarlamalıdır (Farrelly, 2007). Aslında Farrelly' nin tanımladığı bu ilkeler, mimarın, bina yapım aşamasında dikkate alınması gereken, yerel özelliklerin mimariye yansımalarıdır.

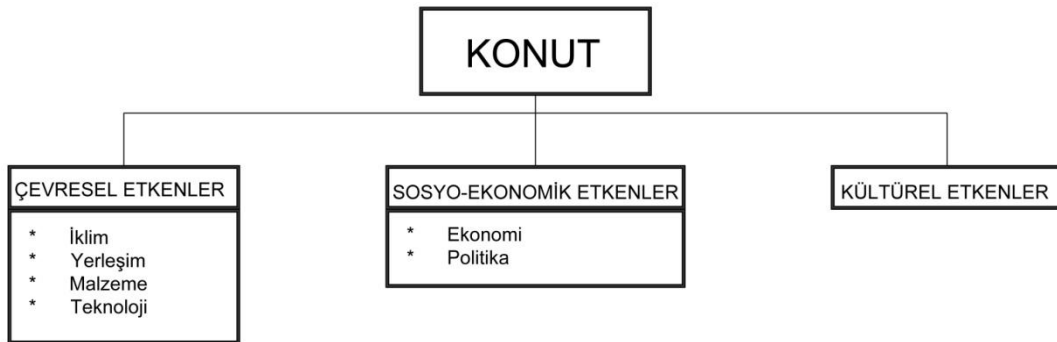
Yerel kültürel normlar ve çevre bilgisi adına, varlıklarını sürdüren yerel geleneklerin içerdiği değerler, baskı altına alınmak yerine onaylanmalıdır (Oliver, 2002). Geleneksel çevrelerin sürdürülmesi amacıyla hazırlanan programların başarılı olması için hükümetlere ve yerel yönetimlere görevler düşmektedir. Oliver, yerel mimarinin, konutlar ve diğer tüm yapılardan oluştuğunu ifade etmektedir. Oliver'a göre yerel mimari, "kabile, halk, köylü tarafından yapılan, bir mimar veya uzman tasarımcı görevlendirilmeden inşa edilen her türlü yapıyı kapsamaktadır. Bu yapılar çevresel bağlamlarda ve mevcut kaynaklarla ilgili, geleneksel teknolojileri kullanarak, sahibi veya toplum tarafından geleneklere uygun olarak inşa edilmişlerdir. Yerel mimarlığın her türlü biçimi; yere uygun değerleri, ekonomileri, bunları üreten kültürlerin yaşam biçimlerini ve özel ihtiyaçlarını karşılamak için tasarlanmışlardır (Ovalı ve Delibaş,2016).

Ovalı ve Delibaş (2016), yerel mimarinin genel özelliklerini belirtilen şekilde sıralamıştır.

- Mimarsız mimarlık, yapıların usta-çırak ilişkisi içinde inşa edilmesi,
- Topoğrafya ile uyumlu yapı tasarımı, kaynakların akılcı kullanılması,
- Doğal ve yapılı çevre arasındaki dengenin sağlanması, ekolojik yapılaşmanın sağlandığı,
- Geri dönüşümlü, ekonomik, bulunduğu bölge ve iklime uygun yerel malzeme kullanımı,
- Doğaya uyum ve estetik kaygıların sağlandığı,
- Kullanılan malzeme ile enerjinin etkin kullanılması, yalıtım özelliklerinden yararlanıldığı,
- Bölgenin ekonomik koşullarına göre yapı tasarımının şekillendiği,
- Gelenek-göreneklerin oluşturduğu yapı kültürünün kütlenin oluşumunda etkili olduğu,
- Kullanıcı isteklerine göre mekan organizasyonunun şekillendiği,
- Kent morfolojisi ve biçimleşme dili, inanç değerlerinin yapı tasarımında etkili olduğu,
- Toğlumsam yaşama göre binalar arası mesafelerin belirlendiği,
- Yapıların gereksinimler sonucunda geliştirilebilmesi ve büyüebilmesi, esnek ve zamana uyum sağlayabilecek özelliklere sahip olması,

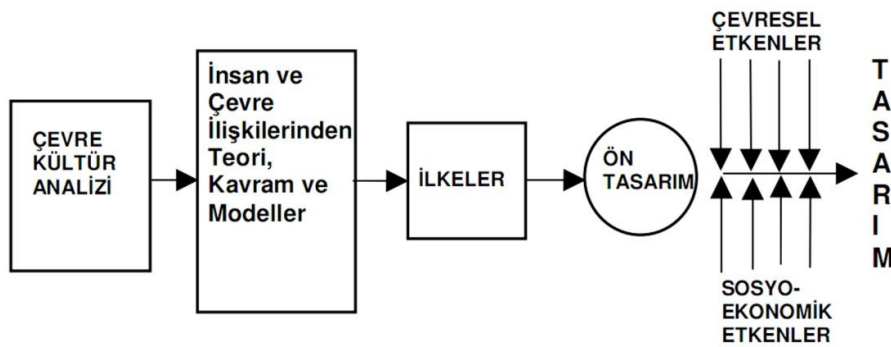
Ovalı ve Delibaş (2016)' in, yerel mimarlığı bir anda planlanmış çevreler olarak değil zaman içinde bölgede yaşayan toplumların oluşturduğu kültür birikiminin tasarımda etkili olduğu bir süreç olarak ele aldığı görülmektedir.

Altman (1980)'a göre bir konutun oluşum sürecinde çevresel ve sosyo-ekonomik etkenler, kültür bileşenleri ile bina formu arasında dönüşümsel bir ilişki vardır. Konutun tasarımında etki eden etkenleri Altman, Şekil 3.1.' de görüldüğü gibi temelde çevresel, sosyo-ekonomik ve kültürel olarak üç ana başlık altında göstermiştir (Karagülle, 2009).



Şekil 3.1. Konut Oluşumuna Etki Eden Faktörler ( Altman, 1980)

Rapoport'a göre, konut ön tasarım aşamasına değin etken olan veriler, iklim veya yapı malzemesi gibi çevresel koşullar veya bölgenin sahip olduğu sosyo-ekonomik özellikler değil o bölgede yaşayan toplulukların sahip oldukları yerel kültürün normlarından oluşmaktadır (Rapoport, (1983) akt. Karagülle, 2009).



Şekil 3.2. Konut Oluşumuna Etki Eden Etkenler ( Rapoport, 1983 akt. Karagülle, 2009)

Rapoport kültürel etkenlerin ön tasarım aşamasında analiz edilmesi, sonraki aşamada çevresel etkenler ve sosyo-ekonomik etkenlerin dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Rapoport geniş kapsamlı ele aldığı kültürü, Şekil 3.2.'de belirtildiği şekliyle bileşenlere de ayırarak kültür ve insan davranışları arasındaki ilişkiyi, dünya görüşü, inanışlar, değerler, imge ya da şemalar ve yaşam biçimleri, eylemler zinciri olarak soyuttan somuta giden bir süreç olarak açıklamıştır (Atik ve Erdoğan, 2007).

Yapılan çalışmalarda da belirtildiği üzere, tasarım sürecinde etkili olan yerel faktörler;

- Çevresel Etkenler
- Sosyo-Ekonomik Etkenler
- Kültürel Etkenler

olarak 3 ana başlıkta sınıflandırılabilir. Çevresel etkenler iklim, yerleşim, malzeme ve teknoloji alt başlıklarını içerirken, sosyo-ekonomik etkenler ise ekonomi ve politika gibi konuları içermektedir. Ayrıca çizelge 3.1.'de görüldüğü üzere kültürel etkenler de dünya görüşü, inanışlar-din, değerler, imgeler-şemalar, yaşam biçimleri, eylemler zinciri gibi alt başlıkları kapsamaktadır.

<b>YEREL VERİLER</b>		
<b>Çevresel Etkenler</b>	<b>Sosyo-Ekonomik Etkenler</b>	<b>Kültürel Etkenler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• İklim</li> <li>• Yerleşim</li> <li>• Malzeme</li> <li>• Teknoloji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekonomi</li> <li>• Politika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dünya Görüşü</li> <li>• İnanışlar-Din</li> <li>• Değerler</li> <li>• İmgeler-Şemalar</li> <li>• Yaşam Biçimleri</li> <li>• Eylemler Zinciri</li> </ul>

Çizelge 3.1. Yerel Verilerin Tespit Edilmesi

Yerellik bağlamında tarım sürecine etki eden faktörlerin bölgesel olarak belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenen özelliklere göre mevcut planlama çalışmalarının bu doğrultuda güncellenmesi ve yerel özelliklerin dikkate alınarak hazırlanmış olan şehir planlarının, yerel yönetmelikler çerçevesinde uygulanması önem arz etmektedir.

Cumhuriyet öncesi ve cumhuriyet ile birlikte günümüze kadar imar faaliyetlerinin düzenlenmesi için imar mevzuatları çıkarılmış ve bu mevzuatlar ihtiyaçlar ve gereksinimler doğrultusunda değiştirilmiş ve geliştirilmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda literatürde araştırılan kaynaklar ise şöyledir:

Duyguluer (1989), şehir planlama ve imar mevzuatının cumhuriyet dönemi Türk mimarlığına ve şehir planlamasına etkilerini mahalli özelliklerin korunması ve yerellik bağlamında ele almış, cumhuriyet ile birlikte batı etkisiyle yapılan planlama faaliyetleri, kabul edilen imar kanun ve yönetmeliklerini incelemiştir. Duyguluer (1989), 1979 ve 1982 yılları arasında tasdik edilen, Kırıkkale, Elbistan, Uşak, Erzurum, İzmir, Isparta, Eskişehir, Divriği (Sivas), Hakkari, Büyükçekmece (İstanbul), Simav ve İstanbul Belediyelerinin imar yönetmeliklerini bölgesel özelliklerin korunması çerçevesinde karşılaştırmıştır. Değişik bölgelerde bulunması, farklı iklim şartları ve kültür yapısına sahip olmasına rağmen bu şehirlerin yönetmeliklerinin, çok küçük farklılıklar dışında birbirine benzediğini tespit etmiştir. Bu çalışma bize göstermiştir ki, 1979 ve 1982 yılları arasında ki yönetmeliklerde, imar kanun ve yönetmeliklerinin mahalli özelliklerin korunması hükmünü içermesine rağmen yönetmelik hazırlama süreci başarılı olamamıştır.

Kalabalık (2017), çalışmasında şehrin gelişmesi ve imarında imar hukukunun yeri ve önemi ile kent planlama ve imar faaliyetlerini ele almıştır. İmar hukukunun genel hükümlerine yer verilmekle birlikte imar düzenine tabi yerlerdeki imar uygulamalarına da değinilmiştir. Çalışmada, 03 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yapılaşma esasları ve yapılara ilişkin hükümler ile yapı ruhsatı düzenlenmesi ve yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin hususlar incelenmiştir.

Çal (2012), yerel verilerin, bölge şartlarının ve içinde yaşayan toplumun kültür birikiminin oluşturduğu geleneksel mimarinin oluşmasındaki etkisini çevre ve sürdürülebilirlik bağlamında ele almıştır. Bu kapsamda yerel verileri tespit etmiş, yerel verilerin mimari üzerindeki etkisini yerel ve geleneksel mimari üzerinden inceleyerek, yapıların meydana getirdiği örüntü dillerini araştırmıştır.

Karagülle (2009), Türkiye'de konutların tasarımında ve kentsel yerleşmelerin planlanmasında yerel verilerin belirleyici olmadığını tespit etmiştir. Bu bağlamda yerel verileri doğar veriler ve kültürel veriler olmak üzere iki alt başlıkta sınıflandırmıştır. Yerel veriler göz önüne alınarak Mardin'de inşa edilmiş olan geleneksel konut mimarisi ile son dönemde yapılaşmış olan yeni konutlar karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve yerel veri



kullanımının konutların performansına olan etkileri araştırılmıştır. Yerel veriler ile oluşan geleneksel konut ve yürürlükteki mevzuata göre yapılaşan yeni konutlar belirlenen parametrelere göre karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.

Keleş (2011), ülkemizde çıkarılan imar kanunlarının şehirleşmeyi destekler nitelikte olduğu, sağlıklı yaşanılır kentler oluşturulması amaçlandığı, ancak alınan planlama kararlarına uyulmaması sebebi ile çoğu yasal olmayan, sağlıksız ve mimari değerden yoksun yapılaşmaların olduğu ve buna bağlı olarak da kent sakinlerinin buldukları şehirleri ‘en sağlıklı şekilde yaşama haklarının’ zedelendiğini belirtir. İmar kanun ve mevzuatlarının tarihsel süreç içerisindeki gelişimi, ülkemizin yaşadığı bu süreç ve bu sürecin öncelikle şehirlerimizin ve dolayısı ile bu şehirlerde gerçekleştirilen mimari tasarımların oluşumuna etkileri incelenmektedir.

Ünal (2010), imar mevzuatı ve yönetmeliklerinin gelişim sürecini değerlendirmiş, ardından belediyelerde planlama sonrası yürütülen proje onayı, yapı izni, yapı denetimi, yapı kullanma izni, imar yaptırım mekanizmaları gibi süreçleri incelemiştir. Son olarak da yasal mevzuat çerçevesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı ilçe belediyelerin imar birimlerindeki uygulamaları değerlendirilerek karşılaşılan problemler tespit edilmiştir. Bu bağlamda, imar birimlerindeki uygulamalara çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır.

Kar (2018), 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğini yeni yapı ruhsat alınma sürecine olan etkileri bağlamında incelenmiş, mevcut sistemi iyileştirmek ve ruhsat alınma süreçlerini kısaltmak amacıyla yeni bir sistem önerisi getirmiştir. Çalışmada amaç mevcut durumda bulunan sistemi belirli aşamalar içinde değerlendirerek süreçte yaşanan sorunları tespit etmek ve çözüm önerileri üretebilmektir.

Yapılan literatür taraması göstermektedir ki, imar kanun ve yönetmeliklerinin tarihsel süreç içerisindeki gelişimine ilişkin çalışmalar yapılmıştır. Duygulu (1989), çalışmasında imar ve şehir planlama mevzuatının cumhuriyet dönemi Türk mimarlığına ve şehir planlamasına etkilerini mahalli özelliklerin korunması bağlamında ele almış olması, günümüz koşullarına ve değişen şartlara göre uyarlanan imar mevzuatının yerellik bağlamında incelenmesi için değerli bir veri olmuştur. Çal (2012) ve Karagülle (2009)' un yaptığı çalışmalar ise yerel verilerin tespit edilmesi bağlamında önemli görülmektedir. Çal

(2012), yerel verilerin, geleneksel mimari üzerindeki etkilerini, çevre ve sürdürülebilirlik bağlamında ele almış, Karagülle (2009), ise yerel verilerin etkisiyle oluşan Mardin geleneksel konut yapısı ile son dönemde yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılmış yeni konutları karşılaştırmalı bir biçimde değerlendirerek her iki konut türünde yerel veri kullanımının konutların performansına etkisini saptamaya çalışmıştır. Kar (2018), 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğini yeni yapı ruhsat alınma sürecine olan etkileri bağlamında incelenmiş, bu çalışma dışında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği bağlamında çalışma yapılmadığı görülmektedir. Bu çalışmada 03.07.2017 tarih 30113 sayılı yönetmelik ve bu yönetmelik doğrultusunda hazırlanan İstanbul, Bursa ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmelikleri yerel özelliklerin korunması bağlamında incelenmektedir.

#### 4. TÜRKİYE’DE İMAR KANUN VE YÖNETMELİKLERİNİN GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE GELİŞİMİ

**İmar sözcüğü**, düzenlilik anlamında kullanılan Arapça "ümran" kelimesinden gelmektedir (Yılmaz, 2002 akt. Ünal, 2010). İmar, bir yerin yapı düzenini sağlama, orayı geliştirip güzelleştirme, yaşama koşullarını uygunlaştırma, iyileştirme ve bayındır duruma getirme olarak tanımlanabilir (Ünal ve ark., 1998 akt. Ünal, 2010). İmar, belli bir düzen kurmayı hedefleyen inşa faaliyetlerine denilmektedir (Yılmaz, 2002 akt. Ünal, 2010). İmar genel olarak, bir yerin gelişip güzelleşmesi, yaşayış koşullarının uygun bir duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış, bakılıp güzelleştirilmiş, bayındır hale getirilmiş, geliştirme anlamlarında kullanılmaktadır. İmar, bireyden topluma kadar herkesin etkileşim içerisinde olduğu en küçük yapı ve çevre biriminden kentin bütününe kadar faaliyetler içermektedir. Bu faaliyetlerin düzenli ve koordineli bir şekilde yürütülmesi için de kural ve sınırlamalara ihtiyaç duyulmaktadır.

**İmar mevzuatı** kamunun kentsel yapıyı yönlendirmek üzere koyduğu yasal sınırlamalar olarak tanımlanabilir. Gerçekte, kamu tarafından geliştirilen birçok mevzuat çeşitli şekillerde kentsel gelişmeyi etkiler niteliktedir. Ancak bunların hazırlanma amacı doğrudan kentsel gelişmeyi biçimlendirmek olmayıp etkileri dolaylıdır (Bilgen ve Özcan, 1989 akt. Ünal, 2010). İmar mevzuatları, imar planlarının, uygulanması esasları ile inşaat arazisi için uygun kullanım ve etkileri belirleyen, yapı kütesinin boyutları, şekli ve arazi üzerinde nasıl konumlanacağına ilişkin sınırlamaları içermektedir.

**İmar Kanunu**, yerleşme yerlerinin ve bu bölgedeki yapıların, plan, fen ve sağlıklı çevre şartlarına uygun olarak yapılaşmasına olanak sağlamak amacıyla düzenlenmişlerdir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir. Bulunduğu bölgenin şartlarına, plan kararlarına ve yönetmelik esaslarına aykırı amaçlar için kullanılamazlar (İmar Kanunu, 1985).

Bu tez kapsamında Türkiye'de imar ve planlama çalışmaları, Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası imar çalışmaları olarak iki alt başlıkta incelenecek olup, bu kapsamda imar kanunu ve yönetmelikleri yerellik bağlamında karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır.

#### 4.1 Cumhuriyet Öncesi Dönem

19. yüzyıla kadar Osmanlı İmparatorluğunda klasik ve geleneksel kamu yapıları mevcuttur. Osmanlıda kentleri orada yaşayanlar değil padişah adına onun görevlendirdiği devlet adamları yönetmiştir; belediye ve mülkiyete ait fonksiyonlar birbirinden ayrılmamıştır. Osmanlı şehirlerini kadı denilen amir yönetmektedir. Kadı, kentin adalet görevlisi, güvenlik işlerinin sorumlusu, vakıfların denetçisi, kentin ekonomik ve belediye hizmet görevlisidir. Kadının üzerine düşen vazifeleri yerine getirmesinde kendisine destek olan pek çok görevli ve idari bölüm bulunmaktadır. Osmanlı kadısı ve resmi görevliler şehre belediye hizmet getirmekten çok hizmetleri yaptırmak ve bunun için halkı örgütlemek gibi bir fonksiyon sahibiydiler. Şehirde yapılan yapıların biçimlenmesi ve imalatı konusundaki denetim de kadıya ve yardımcısı olan mimar başına aittir (Keleş, 2011). Kadılar imar faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinde yönlendiricilik ve denetleyicilik görevini bir mevzuat çerçevesinde değil, şehrin ihtiyaçları doğrultusunda belirlemektedirler.

Cansever (2007), ise bu dönemde geleneksel mimariyi kalfaların uyguladığını söylemektedir. Mimariyi yapan, bu mimarlık anlayışının ana prensiplerini koyan bir üst düzey bilge, sanatkar ve teknokrat ileri seviye araştırma yapmaktadır. Şehirler kurulurken önce mahallelerin ana noktaları oluşturulmuş, konutlar sosyal, kültürel ve ekonomik hizmetler için gerekli olan bu ana noktaların etrafına yapılmıştır. Önce merkeze göre ilk üç beş ev, bu evlere göre de takip eden evler inşa edilmiştir. İhtiyaca göre bu merkez çevresinde yeni evler yapılmış, yani şehir bir anda, hepsi tasarlanmış olarak değil, bir süreç olarak kurulmuştur (Cansever, 2007 akt . Ünal, 2010). Bu çalışmada da belirtildiği gibi, konut ile ilgili faaliyetler, bir imar çalışması çerçevesinde değil, ihtiyaçlar doğrultusunda belirlenmiştir.

1848'de çıkarılan "Ebniye Nizamnamesi (Yapılar Tüzüğü)" ile imar ve planlama çalışmaları, İstanbul'un bir kısım mahallelerinde imar uygulaması amacıyla başlamıştır. Yapıların şekline ve kentleşme prensiplerine ilişkin bu tüzükte, kamulaştırma, binalara

ruhsat verilmesi, bina yapımlarının denetlenmesi, yol ve sokakların genişlikleri ile çevrelerinde yapılacak binaların yükseklikleri ile ilgili kurallara yer verilmiştir (Emek, 2012). Ebniye Nizamnamesi içerdiği hükümlerle kentin kuruluşunda, kuralların daha net ifadelerle ve sınırlarla belirlendiği günümüzde kullanılan imar yönetmeliklerinin temellerini oluşturan resmi bir çalışma olarak düşünülebilir.

İstanbul'un iskanı ile sınırlı tutulan bu nizamname 1864 yılına kadar yürürlükte olmuş, 1864 yılında yürürlüğe giren ve sadece İstanbul'da değil tüm İmparatorluk'ta uygulanacak olan "Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapılar Tüzüğü)" ile harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye, yol genişliklerine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir (Emek, 2012). Osmanlı döneminin ilk imar yasası olan; 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu ile 1864 Turuk ve Ebniye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

#### **4.1.1 Ebniye Kanunu**

1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu ile, belediye teşkilatı olan yerlerde, alt yapılar ve yolların düzenlenmesi konusu da, yapılarla birlikte esaslara bağlanmıştır. Bu kanunla birlikte yollar, yangın yerleri ve yapılarla ilgili daha geniş kapsamlı düzenlemeler yapılmıştır. Kanunda mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul alanları için yer bırakılması ve bu yerleri imara açanların lağım yapması ve açılacak yolların kaldırım harcamalarına katılması hükümleri yer almaktadır. Ayrıca, çevresi yol ile sınırlı adaların ve mahallelerin tümünün ya da 10 konutluk bölümünden çoğunun yanması durumunda, buraların hamur kuralı uygulanıp kare ya da dikdörtgen biçiminde yeniden bölümlendikten sonra, arsaların eski değerleri de göz önüne alınarak önceki sahiplerine verilmesi; genişletilecek yollar için gerekli toprağın yolun iki yanındaki arsalarından belli bir ölçü içinde bedelsiz alınması gibi düzenlemeleride bulunmaktadır (Emek, 2012). Belediyelere sokak ve yolların çevreleri ile yangın yerlerinin haritalarının yaptırılması görevide verilmiştir.

Duyguluer (1989), 1882 tarihli Ebniye Kanunu ilgili hükümlerini Çizelge 4.1.'de belirtilen şekilde sıralamıştır,

<b>Ebniye Kanunu Hükümleri</b>				
<b><u>Arsalar</u></b>	<b><u>Yollar</u></b>	<b><u>Yapılar</u></b>	<b><u>Yapı Malzemesi</u></b>	<b><u>Bedelsiz terk</u></b>
- Arsaların kare ve dikdörtgen olarak düzenlenmesi.	- Yolların genişlik olarak 5 sınıfa ayrılması, 20, 15, 12, 10 ve 8 sıra ( 75 – 90 cm ) olma ve mevcut çıkmaz sokakların 6–8 arşın genişliğinde düzenlenmesi. - Yeni çıkmaz sokak açılmaması	- Bina yüksekliğinin sokak genişliğine göre düzenlenmesi - Çıkmaların ölçüleri - Yapı cinslerinin belirlenmesi	- Kâgir binaların taştan veya “ halis harç ” ile tuğladan olmasının şart olduğu	- Mahalle kurmak amacıyla arsa satışı yapanlar bir karakol ve bir mektep yerini bedelsiz olarak terk etmeleri, - Yol genişletilmesi gerekli olan yerlerde, arsaların 1 / 4 oranında bedelsiz olarak terk edilmesi,

Çizelge 4.1. Ebniye Kanunu Hükümleri, Duyguluer (1989)

Duyguluer (1989), çalışmasında, Ebniye Kanununda yer alan olumlu gördüğü kuralların yanı sıra, olumsuz gördüğü kurullarıda belirtmektedir. Kanun ile dama biçiminde yeni ve düzgün yollar yapılmasını, mevcut yolların yerel kimliğini kaybedecek şekilde genişletilmesini de eleştirmektedir. Osmanlı şehrine ait özelliklerin kaybedilmesi yönünde uygulamalar olduğunda belirtmektedir.

" .... geleneksel Türk ve İslam kentinin biçimlenme öğelerinin dikkate alınmadığı, Batı kentinden esinlenen bir biçimlenme sağlanmaya çalışıldığı izlenmektedir. Uygulama çabalarında da benzer eğilim görülmektedir. Yeni ve düzgün yollar açılmaktadır. Mevcut yollar genişletilmeye çalışılmaktadır. Ahmet Vefik Paşa Bursa'daki çıkmaz yolları açmaktadır. Dama biçimindeki ilk gelişmeler bu devrededir."

Ebniye Kanunu ilgili hükümler incelendiğinde görülmektedir ki; yeni planlama çalışmaları, arsaların kare ve dikdörtgen olarak düzenlenmesi, yolların genişlik olarak sınıflara ayrılması, yeni çıkmaz sokak yapılamaması, bina yüksekliğinin sokak genişliğine göre belirlenmesi gibi hükümler yerel kaygılardan çok, batı kentlerinden esinlenen bir biçimlenme arayışının sonucu ortaya çıkmıştır. Kanunda yerel, yöresel özellikler ve kültür birikimi dikkate alınmamıştır. Osmanlı İmparatorluğunun yıkılması ve Türkiye

Cumhuriyetinin kurulması ile birlikte imar ve planlama çalışmalarına başlanmış, Ebniye Kanunu, 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

## **4.2 Cumhuriyet Sonrası Dönem**

Cumhuriyet döneminin ilk imar ve planlama çalışması, Kurtuluş savaşı sonunda yangın geçirmiş olan İzmir kentinin düzenlenmesine yönelik olarak 1924 yılında yapılan imar planıdır. Cumhuriyet döneminde kanuna dayalı ilk şehir düzenlemesine geçilmesi, 1928'de, 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun" ile sağlanmış ve başkent Ankara'nın imar planı yapılmıştır. 1930 yılında bütün belediyelere imar planı yapma zorunluluğu getiren 1580 sayılı "Belediye Kanunu" ve 1933 yılında da kentlerin planlanması çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yolları Kanunu" yürürlüğe sokulmuştur (Duyguluer, 1989). Yürürlüğe giren 2290 sayılı yasa ile Ebniye Kanunu yürürlükten kaldırılmış, yerel yönetimlere elli yıllık imar planları yaptırma görevi verilmiştir.

### **4.2.1 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu**

10.06.1933 tarihli 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yenilik olarak, şehir planlaması ile nüfus projeksiyonu yapılması, standartlar kabul edilmesi, bölgeleme yaklaşımı bulunması, beldenin özelliğine göre umumi mahiyette karar almaya şehir meclislerinin yetkili kılınması gibi hususlar getirmiştir. Bölgeleme yaklaşımının getirilmiş olmasına rağmen, uygulamada "bölge çeşitleri" gözlenmemektedir. Bu yıllarda kent formu tartışması, bir morfolojik kent formu kavramına dayanmamakta, daha çok "eski kent" ve "yeni kent" ikilemi içinde çözümlenmeye çalışılmaktadır (Duyguluer, 1989). Bölgeleme yaklaşımı ve beldenin özelliğine göre şehir meclislerinin karar almaya yetkili kılınması, yerel ve kültürel özelliklerin belirlenmesi ve korunması anlamında olumlu bir karar olmuştur. Şehrin planlanmasında, bölgesel özelliklerin korunmasına dikkat çekmiş ve yerel yönetimlere imar planı yapma görevi vermiş, ancak bu kararların uygulama safhasına başarılı bir şekilde aktarılamadığı görülmektedir.

Duygulu (1989), 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun şehrin özelliğine göre plan yapılabileceğini anlatan hükümlerinin; 4, 4-m, 6-A ve 9 nolu maddelerde yer aldığını belirtmektedir.

"Madde 4: Mahalli hususiyet ve icbata göre arazi kullanım standartlarının %2 değiştirilebileceği,

Madde 4-m: Müstakbel şehir haritasında yolların mevki ve ehemmiyetine göre binaların kat adetleri, yükseklikleri tesbit edilir (Yolların 5 sınıfa ayrılması ve beş katlı bina yapılması gibi kısıtlılıklar yönetmelik ile getirilmiştir). Bu madde ile daha farklı ölçütler geliştirme imkanları vardır. En azından yapının özelliğine göre planda bir belirleme yapılabilir, veya şehrin özelliğine göre belirlemeler getirilebilir. Nitekim bu yaklaşım "umumi talimatname" içinde de kabul edilmiş ve mimari ihtiyaca göre bina yüksekliğinin (Yüksek binalar için) şehir planında işaret edilebileceği hükmü gelmiştir.

Madde 6-A : Belediyeler şehir haritasının tatbiki sırasında mevcut arsaları plan icabatına göre tevhit ve ifraz etmeğe selayettir.

Madde 9 : Müstakbel şehir haritasına göre tesis ve tevsi ve tanzim edilecek yol ve meydanların yanlarında yeniden yapılacak binaların yüksekliği ve cephelerin inşa tarzı ve arsaların genişliği hakkında imar yönetmeliğine göre (ki bu yönetmeliği Belediye meclisi hazırlamakta ve Valilik tasdik etmektedir) karar getirmeye belediyeler yetkilidir."

Kanunda mahalli hususiyet, şehrin özelliği, mevcut şehir dokusunun korunması gibi şehrin mimarisine saygı duyan hükümler mevcut olmakla birlikte, yerellik bağlamında yeterli olmadığı görülmektedir. İmar ile ilgili yasal konuları düzenleyen 6785 sayılı İmar Kanununun 1957 yılında yürürlüğe girmesiyle 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

#### **4.2.2 6785 sayılı İmar Kanunu**

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı yasa ile yalnızca belediye ve komşu yerleri kapsayan imar etkinlikleri düzenlenmiş, belediye ve komşu yerlerin dışında bulunan yerlerde kullanılacak imar düzenlemeleri bulunmamaktadır. 1972 yılında 1605 sayılı Yasa ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na Ek 7 ve 8. maddeler eklenmiş; bu maddelerde, şehirlerimizin belediye ve komşu alan sınırları dışındaki alanlarının İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmesi öngörülmüştür. Bu çerçevede, illerimizin belediye ve komşu alan sınırları dışındaki alanları 1975 ile 1983 yılları arasında değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararları ile imar



düzenine geçirilmişlerdir. 6785 sayılı İmar Kanunu, Yapı ve Yollar Kanununun bir yönetmelik niteliğinde olması ve değişen şartların ortaya çıkardığı ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanmıştır. Kanunda on yıllık geçici yapılanma, cephe hattında önde bina inşa edilememesi, düzenleme ortaklık payı olarak %25 şartını getirme, yanmış, yıkılmış ve iskana elverişsiz hale gelmiş arsalarda, on yıldan beri boş durmaları halinde, belediyece inşaat yaptırma zorunluluğu getirileceği ve sahibine tebliğinden beş sene sonra, belediyenin kamulaştırmaya yetkili olduğu, ruhsat alındıktan sonra yapıya bir yıl içinde başlama ve yapıyı dört yıl içinde bitirme gibi hükümler bulunmaktadır (Duyguluer, 1989).

1972 yılı değişiklikleri ile, tarihi ve mimari değeri bulunan binaların korunması, deniz kenarlarından on metre dahilinde inşaat yapılmaması ve bölge planlaması konusunda yeni yaklaşımlar benimsenmesi konularında yeni hükümler getirilmiştir.

Duyguluer (1989), 6785 sayılı İmar Kanununun 25 inci maddesinin uygulanmamasını, değişik bölgelerimize göre bir çalışma yapıp, bilimsel gerekçeler bulunulmamasını eleştirmektedir. 1975 yılındaki şekliyle söz konusu madde şöyledir:

- "Madde 25: Yapılacak bina ve tesis ve bunlara ait müştemilatın
- a) Fen, sağlık, içtimai emniyet, mahalli' hususiyet, kullanılacak malzeme bakımından ne gibi şartlara tabi olacağı ve hangi vasıfları haiz bulunacağı,
  - b) Kat adedi, kat yüksekliği, derinlik ve çıkıntıları,
  - c) Komşu hudutlarına, yol ve su kenarlarına, kara ve demiryolu mihverlerine, tarihi ve bedii kıymeti olan eski eserlere ve arkeolojik sahalara olan mesafesi,
  - d) Parsel cephesi ile parsel ebadı ve bu parseller içerisinde yapılacak binaya verilecek azami' inşaat sahası,
  - e) Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması, bahçe duvarlarının şekli ve ebadı, bina ve tesislere ait,
  - f) Bina ve tesislerle ilgili diğer hususlar, hazırlanacak nizamname ve talimatnamelerde tespit olunur."

Görüldüğü gibi tasarım konularını ilgilendiren hükümler, alt kurallara bırakılmış,

- Fen
- Sağlık
- İçtimai Emniyet
- Mahalli Hususiyet
- Kullanılacak Malzeme

konularını belirleyerek, bir genel performans yaklaşımı ile mahalli özelliklere ve teknik gelişmelere açık bir tutum benimsemiştir (Duyguler, 1989).

Ayrıca 57' nci maddesiyle:

"Nafia Vekaleti bu kanunun tatbik şeklini gösteren nizamnameyi ve her belediye, beldenin inkişafını ve belediyelerin mali imkanlarını, teknik eleman durumunu, mahalli hususiyetleri ve malzemeyi ve imar planı esaslarını göz önünde tutarak, Nafia Vekaletince hazırlanacak tip talimatnamelere göre kendi talimatnamelerini kanunun neşrinden itibaren altı ay içerisinde hazırlamaya mecburdur"

hükmü getirilmiştir.

6785 sayılı yasayı incelediğimizde, mimarlık ve şehir planlaması çalışmalarını olumsuz yönde etkileyecek bir yaklaşım tarzı görülmektedir. Bu yasa ile "tip talimatname" kavramı karşımıza çıkmaktadır. Nafia Vekaleti tarafından hazırlanan tip talimatnamenin, mahallin hususiyet ve şartlarına göre esaslarının düzenlenmesi, tasdik ve kabul edilmesinden sonra uygulanması sürecini içermektedir. Burada bütün belediyelerin yönetmeliklerini tip hükümler ile sabit kılma amacı bulunmamakta, aksine talimatnamelerin belediyelere göre hususiyet arz etmesi hedeflenmektedir.

#### **4.2.2.1 Tip İmar Yönetmeliği**

Nafia Vekaletinin 13.11.1956 tarihli 39719 sayılı genelgesi ile, bir tip talimatname hazırlanmış, nüsha üzerindeki boş kısımların mahalli hususiyet ve beldenin ihtiyaçlarına göre doldurulması istenmiş, lüzumlu görülen diğer hususların ayrıca belirtilmesi konularında belediyelere bildirim yapılmıştır. Doldurulan talimatnameler tasdik edilmek üzere Bakanlığa iade edilmesi istenmiştir (Duyguler, 1989).

Mimari konularda getirilen (boşluklara) ölçü yazılması yönteminin yanında, Duyguler (1989),

1. Yönetmelikle getirilen hükümler yerine imar planında bir belirleme varsa plan hükmünün uygulanacağı
2. Getirilen ölçü belirleme şeklinde azami, asgari veya sabit değerlerin benimsenmesi,

3. Bina yüksekliğinin yol genişliğine göre tespiti,
  4. Resmi ve Umumi binaların bu yönetmelik kayıtlarına tabi olmadığı, tasdikli projelerine göre uygulama yapılacağı,
  5. Bina derinliği için bir matematik formülün kabul edilmesi (bu formül 1949 yılında talimatnamelere eklenmiştir), ticaret bölgesinde zemin katlarda arsa derinliğince yapı yapılacağı,
  6. Çıkıntı yapılamayacağı (motifler ve açık çıkıntı hariç)
  7. Yapı malzemesine göre azami bina yüksekliği belirlenmesi(demir, kargir, kerpiç)
  8. Çatı meylinin belirlenmesi,
- gibi hususlara dikkati çekmektedir.

Farklı bölgelerde, farklı şehirler ve farklı ihtiyaçlar için hazırlanan bu yönetmeliklerin, bölgenin yerel özellikleri doğrultusunda birbirinden ayrılması gerekmektedir. Yapılan çalışmalar değişik bölgelerde, değişik iklim şartları, sosyal dokuları bakımından değişik temayül ve yaşayış gösteren yerleşmelerde, yönetmelik hükümlerinin hep aynı olduğunu göstermiştir. Bu bağlamda hazırlanan talimatnamelerin tek tip olduğu anlaşılmıştır. (Çetiner akt.Duyguluer, 1989) Genelge ile belirtilen, mahalli hususiyetlerin tespit edilerek tip talimatnamelere yansıtılması gerçekleşmemiştir.

Duyguluer (1989), 1979 ve 1982 yılları arasında tasdik edilen, Kırıkkale, Elbistan, Uşak, Erzurum, İzmir, Isparta, Eskişehir, Divriği (Sivas), Hakkari, Büyükçekmece (İstanbul), Simav ve İstanbul Belediyelerinin imar yönetmeliklerini incelemiştir,

- Parsel boyutları
- Bahçe mesafeleri
- İskan hududu dışındaki yapılaşma boyutları
- Toplu konut projeleri
- Bina boyutları

konularında, çok benzeyen hükümler getirildiğini belirtmiştir. İncelenen belediyelerin sadece bina iç yüksekliği konusunda değişik ölçüler benimsedikleri görülürken, İzmir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde diğer belediyelerin imar yönetmeliklerine göre daha fazla farklılıklar olduğu görülmüştür (Duyguluer, 1989).

Yapılan çalışmalar göstermiştir ki, 39719 sayılı genelge ile getirilen "tip talimatname" kavramı, yerel özelliklerin korunması, mahalli hususiyetlerin standartlar belirlenerek yönetmeliklere yansıtılması amacını taşımasına rağmen, uygulamalarda, farklı bölge ve şehirlerin yönetmeliklerinin birbirlerine çok benzediği tespit edilmiştir. Bu bağlamda, yerel özelliklerin belirlenmesi ve korunması amacıyla yapılan yönetmelik çalışmasında da hedeflenen sonuç elde edilememiştir.

#### **4.2.2.2 Plan Notları**

1957 tarihli tip yönetmeliğin 1 inci maddesinde, imar planında yazılı olan belirlemelerin, yönetmelik hükümleri yerine kullanılacağı hükmü ile gündeme gelmiştir. Bu madde ile imar planının yönetmelikten önce geldiği belirtilmiştir. Bir anlamda, yönetmelik kendi hükmüyle kendisini yok edici bir belirleme yaparak, tip olmaktan kurtulmanın yolunu göstermiştir. İmar yönetmeliklerinin, planlardan kopuk olması ve planları tamamlamamaları, planlar ile eş zamanlı tasdik edilmesi gibi olumsuz özellikler gösterdiğini de düşünürsek, plan notunun bunları önlediği aşıkardır (Duyguluer, 1989). Bu bağlamda, yönetmelik hazırlamada elde edilemeyen yerel özelliklerin korunması hedefi, plan notları ile sağlanmaya çalışılmıştır.

1972 yılı değişikliği ile İmar planının imar yönetmeliğinden önce geldiği hususu ve planlarda nelerin gösterilebileceği, yani bir diğer tanımlamayla, "plan notlarının" neler olabileceği hususunda bir paragraf eklenmiştir: " .... imar planlarında aksine bir açıklama bulunduğu takdirde plandaki esaslara uyulur". Buna göre:

1. Fen, sağlık, toplum güvenliği, mahalli özellikler ve kullanılacak malzeme,
2. Kat adetleri, yükseklik, bina derinliği ve çıkmalar,
3. Komşu mesafeleri, su kenarlarına olan mesafeler, ulaşım hatlarına olan mesafeler, eski eserlere olan mesafeler,
4. Parsel boyutları ve azami inşaat sahaları,
5. Bahçelerin tanzimi, ağaçlandırılması ve bahçe duvarlarının şekli ve boyutları,
6. Kanalizasyon tesisleri, yapıların bu tesislerden nasıl faydalanacakları,
7. Bina ve tesislere ait diğer hususlar,

imar planı açıklamaları içinde yer alabilecektir (Duyguluer, 1989).

### 4.2.3 3194 sayılı İmar Kanunu

Planlamayı bir sistem içine almak amacıyla, kentleşme ve gelişen teknolojik ihtiyaçlara cevap verebilecek, yeni bir imar kanunu ihtiyacı doğmuş ve 09.10.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte plan yapımı ile ilgili hükümlerin yönetmelikle getirilmesi ve yerleşme alanlarıyla ilgili esasların yönetmelikle belirlenmesi istenilmiştir.

3194 sayılı kanunun şehir planlamasına ve mimarlığa sınırlama getirmediği görülürken, benimsenen tutumun yönetmelik hazırlamak olduğu görülmektedir (Duyguler, 1989). Bu kanun ile birlikte imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik ve büyükşehir belediyeleri dışında kalan belediyelerin tip imar yönetmeliği yayınlanmıştır.

- **İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik**

Bu yönetmelikte, çoğunluk olarak tanımlamalara (plan tiplerine) ve idari formalitelere yer verilmiş ve imar planlarının yapılması için yöntem ve kural olarak şunlar getirilmiştir;

- imar planlarının hazırlanmasında varsa bölge ve çevre düzeni ana kurallarına uyulacağı,
- Tip sözleşme ve şartlaşmaların değiştirilebileceği,
- Uygulama planlarının etaplar halinde yapılabileceği,
- Planlarda imar parsellerinin gösterilmesi,
- Yönetmelik sonuna eklenen tablo da belirtilen standartlara uyulması,
- Plan değişikliklerinde sosyal ve teknik alt yapı yönünden, dengenin bozulmaması,
- İmar planı değişikliği ile çıkmaz sokak ihdas edilmemesi,

hükümleri getirilmiştir (Duyguler, 1989).

- **Büyük Şehir Belediyeleri dışında kalan Belediyelerin Tip İmar Yönetmeliği**

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre hazırlanan imar yönetmelikleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44. maddesi ile beldenin gelişmesi ve yerel özelliklerini göz önünde bulundurarak, belediyeler için tip imar yönetmeliklerini hazırlama görevini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiştir. Bakanlık belediyelerde uygulanacak imar yönetmeliğini tek tip olarak hazırlamış ve yönetmelik 2.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik belediyeler için tip olarak hazırlanmıştır. Ancak, belediyeler İmar Kanunu'na aykırı olmamak ve bu yönetmelikte açıklanan hükümlere aynı kalmak şartıyla kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları belediye meclisinin kararına bağlayarak bu yönetmeliğe ilave edebilmektedirler. 3030 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Büyükşehir Belediyelerine hükümleri 3194 sayılı imar kanununa aykırı olmamak şartıyla Büyükşehir Belediye Meclisleri tarafından imar yönetmeliklerini hazırlama yetkisi verilmiştir (Yıldız, 1999 akt. Ünal, 2010).

Eski tip yönetmeliklerde bulunan "boşluklar", belediyelerce doldurulmakta iken, yeni yönetmelikte, yerel yönetimler yönetmelik hükümleri aynı kalmak şartı ile kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları bu yönetmeliğe ilave edebileceklerdir. Madde 6 ile "Belediyeler, imar kanununa aykırı olmamak ve bu yönetmelik hükümleri aynı kalmak şartı ile kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları bu yönetmeliğe ilave edebilirler." şeklinde bir hüküm getirilmiştir. 3194 sayılı kanun ile birlikte yürürlüğe giren bu yönetmelik, aynen eskisi gibi, imar planlarında bir açıklama varsa, plan hükümlerine uyulacağını belirlemiştir. Belediyelere yetki verilmesi, mahalli özelliklerin ön plana alındığını göstermekte, ve bunun gereği de, imarcılığımızda mahalli özellikler doğrultusunda hareket edilmesi konusunu çok yoğun olarak gündeme getirmektedir. Belediyelere sadece ilaveler yapma yetkisi vermek, böyle katı bir yönetmelik anlayışı içinde, mesleki çabalara yaratıcılık konusunda bir katkı sağlamayacaktır (Duyguluer, 1989). Bu bağlamda, bir taraftan yerel özellikler önemseniyormuş gibi görünürken, diğer yandan da yerel özelliklerin korunması için yapılabilecek değişiklikler "ilaveler" ifadesi ile sınırlandırılmaktadır.

#### **4.2.3.1 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği**

Tip yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girmiş, 19/08/2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik değişikliği ile bu yönetmeliğin " 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği olan adı, metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.Bu yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yürütmektedir. Yönetmelik yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, sırasıyla Çizelge 4.2.'de gösterilen değişiklikler yayınlanmıştır.

	Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	2/11/1985	18916 mükerrer
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	12/8/1987	19542
2.	4/12/1987	19654
3.	6/8/1997	23072
4.	2/9/1999	23804
5.	13/7/2000	24108
6.	19/8/2008	26972
7.	11/9/2008	26994
8.	26/11/2011	28124
9.	3/4/2012	28253
10.	14/4/2012	28264
11.	1/6/2013	28664
12.	8/9/2013	28759
13.	14/9/2013	28765
14.	22/5/2014	29007
15.	14/11/2015	29532
16.	5/2/2016	29615

Çizelge 4.2. PATİY'in Yayınlandığı Resmi Gazetelerin Tarih ve Sayıları

05.02.2016 tarih 29615 sayılı değişiklik ile birlikte son **planlı alanlar tip imar yönetmeliği** incelendiğinde, proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği[PATİY], 2016)

Yerel yönetimlerin kendi yönetmeliklerini hazırlayabilmesi ile ilgili madde 6 dikkat çekmektedir. Yönetmeliğin bu hükmü yerel yönetimlere, kendi yönetmeliğini hazırlama yetkisi verdiğini göstermektedir.

"madde 6- Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idareler, bu yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler."

İlgili İdareler, meclis kararı olarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği[PATİY], 2016). Yönetmelikte yer alan bu ifadeyle de, yerel özelliklerin korunması bağlamında, belediyelerin mimari estetik komisyonu kurmalarına ve bu komisyonun kararlarının uygulanabilmesine yönelik yasal bir zemin hazırlamaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği incelendiğinde,

yerleşme alanı ile ilgili tanımlar, parsellere ait tanımlar, yapı düzenine ait tanımlar olmak üzere 3 ana başlıkta 64 adet tanım bulunmaktadır. Parsel genişlikleri ve parsel derinlikleri min. ölçüler belirlenmiştir. Ön bahçe ve yol kenarına denk gelen bahçe uzaklığı en az (5.00) m. , yan bahçe uzaklığı en az 3.00 m., Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir. Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00/) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;  $I = L \cdot (K + H/2)$  formülü ile hesaplanmaktadır. Yol genişliğine göre bina yüksekliği belirleme kuralı devam etmektedir. Binalara kot verilmesinde, yoldan kotlandırma, tabii zeminden kotlandırma, köşe başı parsellerde kotlandırma esaslarına uygun olarak belirlenir. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak silüetinin korunması esastır. Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakteristik özelliklerine, yapılacak yapının özellik ve gereksinimlerine adapte olması şarttır. Çatı



eğimleri, uygulanacak çatı malzemesi ile bölgenin karakteristik özelliği ve iklim koşulları dikkate alınarak ilgili kurumun onayı ile tayin edilir. Yapılarda oturma alanı dışında kendi bahçe sınırları dışına çıkmamak koşulu ile belirtilen boyutlarda binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. İskân edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan önyüz iç yüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

hükümleri yerel özelliklerin korunması bağlamında dikkat çekmektedir.

**5. 03.07.2017 TARİH 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ  
VE BELEDİYELERE VERİLEN KENDİ İMAR YÖNETMELİĞİ  
HAZIRLAMA YETKİSİ VE SÜRECİ BAĞLAMINDA YEREL  
ÖZELLİKLERİN KORUNMASI**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03.07.2017 tarihli resmi gazetede yayınlanmış ve 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik ile birlikte uygulamada eşitliğin sağlanarak yönetmeliğin maddelerinin konulara göre düzenlenmesi, detaylandırılarak anlam kargaşasının önlenmesi, değiştirilebilir ve değiştirilemez hususlar doğrultusunda beldenin tarihi ve yöresel şartlarının gözetilmesi kaydıyla bakanlık onayına sunulmak üzere belediyeler tarafından kendi yönetmeliklerinin hazırlanmasının sağlanması amaçlanmaktadır.

Bu yönetmelik kapsamında tanımlar genişletilmiş, yatay mimarinin teşvik edilmesi amacıyla taban alanı katsayısı (TAKS)'nin %60' a kadar kullanılabilmesinin önü açılmış, emsal harici alanlar tanımlanmış ve emsal harici alanların toplam emsal alanının %30 unu geçmemek şartı ile belediyeler tarafından belirlenebilmesi, böylelikle belediyeler tarafından plan notu kararları ile inşaat alanının arttırılmasının engellenmesi amaçlanmış, emsal harici alanların belirlenmesinde otopark, çocuk oyun alanı, mescit gibi ortak kullanım alanlarının teşviki sağlanmıştır. 1+0 dairelerin yapılmasının önüne geçilerek, bir müstakil konutta bulunması gereken piyesler minimum ölçüleri verilerek tanımlanmıştır. Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar kapsamlı şekilde değiştirilmiş, subasman kotunun 1.20 ye kadar belirlenebilmesinde ilgili idare yetkilendirilmiş, arazi eğiminden dolayı kot farkının yola göre 3.50 metre yükseldiği noktalarda kademe zorunluluğu getirilmiş ve kademe şartları tanımlanmıştır. Bahçe tesviye koşulları ve bahçe mesafelerinin belirlenmesindeki uyulacak esaslar ek açıklamalarla desteklenmiştir. Katlar alanı hesabında geniş çaplı değişiklikler yapılmıştır. İlgili idarenin erişilebilirlik, mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla, engellilerle ilgili gerekli önlemleri almak ile ilgili yetkileri açıklanmıştır. Yönetmeliğin genel ilke ve esasları değiştirilmemek kaydıyla, il ve büyükşehir belediyelerinin kendi yönetmeliklerini hazırlama, imar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplamasına yönelik kurallar koymaya, yapıların

inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye, yöresel ve kültürel özelliklerin dikkate alınması bakanlık onayına sunulmak şartı ile yetkilendirilmiştir.

## **5.1 Yerellik Bağlamında 03/07/2017 Tarih 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği**

### **1. Yönetmeliğin Kapsamı**

Uygulama imar planı bulunan alanlarda; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir. 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 hükümlerine dayanılarak hazırlanmış, proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilecektir. Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017).

### **2. İlkeleri**

#### **• Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

Bu madde ile yönetmeliğin amaç, kapsam ve dayanakları açıklanmış, ihtiyaç olan konularda yeni tanımlar getirilerek ve tanımlar genişletilerek anlam kargaşasının önüne geçilmek istenmiştir. Belediyeler bakanlık onayına sunulmak şartıyla hazırlanan yönetmeliklerinde bu tanımları değiştirmemek kaydıyla yeni tanımlar ekleyebileceklerdir. Uygulamada tereddüde düşülen bazı tanımlar, kısaltılarak ve detaylandırılarak daha anlaşılır hale getirilmiştir. Yerel yönetimler tarafından, yerel ve kültürel özelliklerin tespit edilerek, tanımlar bağlamında açıklamalar yapılması önemli görülmektedir.

#### **• Genel İlkeler**

Bu kısımda yönetmeliğin genel ilkeleri tanımlanmış, yapı ruhsatı, plan, plan kararları, taban oturma alanı (taks), emsal harici alanlar, kamu kurum ve kuruluşlarınca

yapılacak veya yaptırılacak yapılar, ifraz ve tevhit, erişebilirlik, yapı piyesleri gibi konularda genel şartlar açıklanmıştır.

Taban oturma alanı madde 5/6' ya, "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." (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) istinaden yatay mimarinin teşvik edilmesi amacı ile mevcut yönetmeliklerde maksimum %40 iken , %60 a kadar kullanılabilmesinin önünü açmıştır. Taban alanının plan ile belirlenmeyen alanlarda, % 60'a kadar kullandırılması, yatay mimariyi teşvik açısından olumlu görülmesine rağmen, yerel verilerin tespit edilerek bu verilere göre taban alanının belirlenmesine referans vermemesi olumsuz görülmüştür.

22'nci madde ile emsal harici tüm alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının en fazla % 30'u olarak belirlenmiştir. İlgili idareler imar yönetmelikleri ile %30'u geçmemek şartı ile emsal harici alanları belirleyebileceklerdir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde madde 5/8' de belirtilen,

- 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 m<sup>2</sup> si,
- Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,
- Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,
- Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,
- Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,
- Binaların bodrum katlarında yapılan;
  - a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
  - b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

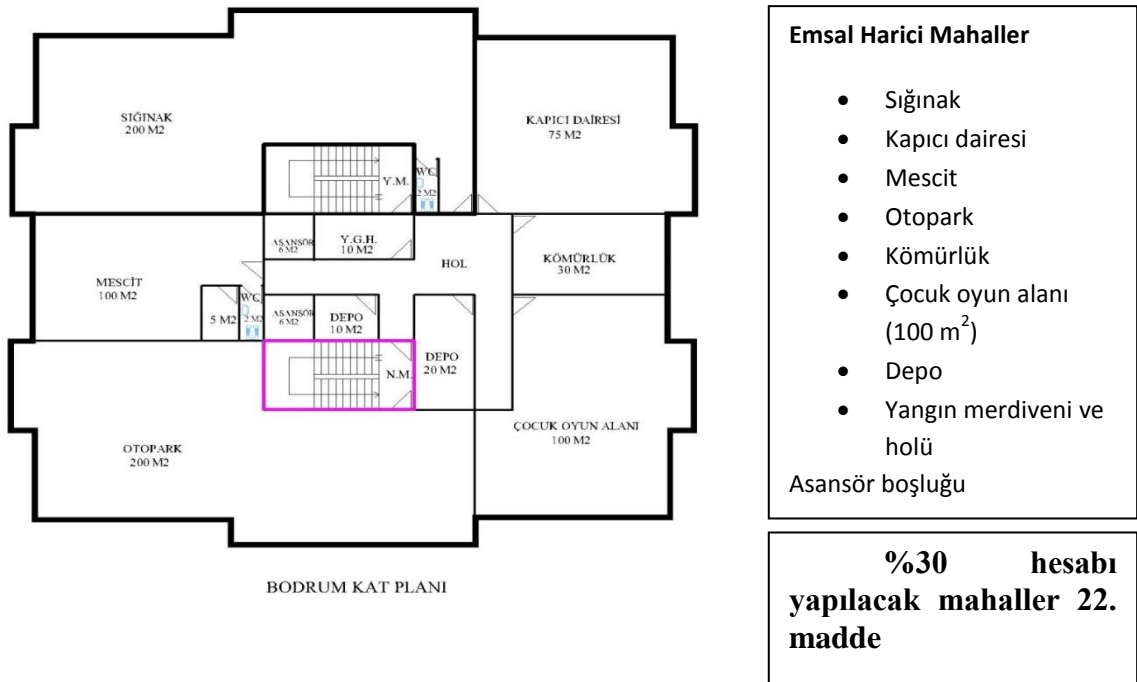
c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si,

hususlar bu hesaba dâhil edilmeksizin doğrudan emsal harici alan olarak belirlenmiştir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Emsal harici tüm alanlar toplam emsal alanının %30 unu geçmemek şartı ile belediyeler tarafından belirlenebilmesi, böylelikle belediyeler tarafından plan notu kararları ile inşaat alanının artırılmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Emsal harici alanların belirlenmesinde otopark, çocuk oyun alanı, mescit gibi ortak kullanım alanlarının teşviki sağlanması için bu alanların yapının bodrumunda düzenlenmesi kaydıyla belirtilen miktarları doğrudan emsal harici tutulmuştur. Yönetmelikte ifade edilen emsal harici alanlar Şekil 5.1' te gösterilmiştir.



Şekil 5.1. Emsal Harici Alanların Gösterimi, (Türkiye Belediyeler Birliği, 2018)

PAİY madde 5/15'de ,

"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."

İlgili idarelerin yörenin koşullarını göz önüne alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin yetki ve görevleri açıklanmıştır. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Yerel özelliklerin göz önüne alınması ile ilgili, yönetmeliğin en önemli maddesi olarak görülmektedir. İdarelere yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin yetki vermesine rağmen, yerel özelliklerin belirlenmesine ilişkin standartlar getirmemesi olumsuz görülmüştür.

PAİY madde 5/25'de her müstakil konutta bulunması gereken en az piyesler, "... 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur." (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) şeklinde belirtilmiştir. Bu madde ile 1+0 dairelerin yapılmasının önüne geçilerek, bir müstakil konutta bulunması gereken piyesler, minimum ölçüleri verilerek tanımlanmıştır.

### **3. Arsalara İlişkin Hükümler**

Yönetmeliğin üçüncü bölümünde yer alıp, arsalara ilişkin hükümleri; parsel büyüklükleri, ifraz ve tevhit, parselle ilişkin hükümleri içermektedir. Belediyeler bu madde kapsamında, bakanlığın onayına sunulmak kaydı ile yörenin ihtiyacı ve özelliklerine göre değişiklik yapıp uygulayabilirler. Bu madde ile konut, ticaret, sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki minimum parsel genişlik ve derinlikleri tanımlanmış, ifraz ve tevhit şartları, parselde yapılaşmaya ilişkin hükümler açıklanmıştır.

### **4. Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar, parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları, taban alanı, katlar alanı, katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar, bahçe

mesafeleri, bir parselde birden fazla bina yapılması, eksik katlı bina yapılması, yapılaşmada idarenin yükümlülükleri konularına dair açıklamalar getirilmiştir.

Mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, yol genişlik durumuna göre,

- Konut, Ticaret Ve Kombinasyonları Bölgelerinde Kat Adedi,
- Sanayi Bölgelerinde Kat Adedi,

olarak iki bölüm altında uygulanması gerekli kat adetleri belirlenmiş. Ayrıca kat adedi belirlenirken binanın kot aldığı noktaya dikkat edilerek buna göre hesap yapılması bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde bu esasların dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar açıklanmış, kot alınan noktanın tespitinde sokak silüetinin korunmasına dikkat çekilmiştir. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esas kabul edilmiştir. Yoldan kotlandırma, tabi zeminden kotlandırma, köşe başı parsellerde kotlandırma, iki yola bakan ara parsellerde kotlandırma başlıkları altında kot verilmesine ilişkin esaslar tanımlanmış, madde 11/5' de yer alan,

"Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır."

ifadesiyle, kot farkı oluşan durumlarda kademe yapılmasına ilişkin esaslar açıklanmıştır. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Şekil 5.2' de görüldüğü üzere kademe yapılması durumları tarif edilmiştir. Sokak ve kent silüetinin korunmasına dikkat çekmesine rağmen, yoldan kotlandırmayı esas kabul etmesi olumsuz görülmüştür. Planda belirtilen durumlar dışında yerel özelliklerin belirlenmesine dair herhangi bir referans vermemektedir.



Şekil 5.2. Kademelendirme Yapılmaması Ve Yapılması Durumu, (Türkiye Belediyeler Birliği, 2018)

Madde 15'de bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar, ön bahçelerin tesviyesi, yan bahçelerin tesviyesi ve arka bahçelerin tesviyesi başlıkları altında tanımlanmıştır. Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunlu tutulmuştur. Arazi tanzim şeklinin belirlenmesinde farklı durumlar ile karşılaşılması halinde plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idarelerin imar birimleri tesviye koşullarını belirlemeye yetkilendirilmiştir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017)

Yönetmeliğin 20. maddesi ile taban alanı kullanımlarına ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiş, madde 20/1 ile "Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır." (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) taban alanı hesabının yapılmasına ilişkin uygulamalarda farklılığın giderilmesi amacıyla tanım eklenmiştir. Bu tanımda ifade edilen, taban oturma alanına dahil edilen alanlar Şekil.5.3' de sarı renk ile gösterilmektedir





Şekil 5.3. TAKS Hesabına Dahil Edilen Kullanımlar, (Türkiye Belediyeler Birliği, 2018)

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Bu alanlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanmaktadır. Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar 22. madde ile ayrı bir bölüm olarak belirtilmiştir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017)

22. madde ile katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar,

- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- Bu yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,
- Atrium ve galeri boşlukları,
- Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,
- Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- Otopark alanları,

- Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- 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, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,
- Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, şeklinde belirtilmiştir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017)

Bahçe mesafeleri, uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda, ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metre, yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3.00 metre olarak belirlenmiştir. Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat sayısı o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunmaktadır. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül etmektedir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Madde 23/3 ile "Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede

açık otopark yapılabilir." (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) ifadesiyle ön bahçelerin otopark olarak kullanılabilmesinin önü açılmıştır.

## 5. Yapılara İlişkin Hükümler

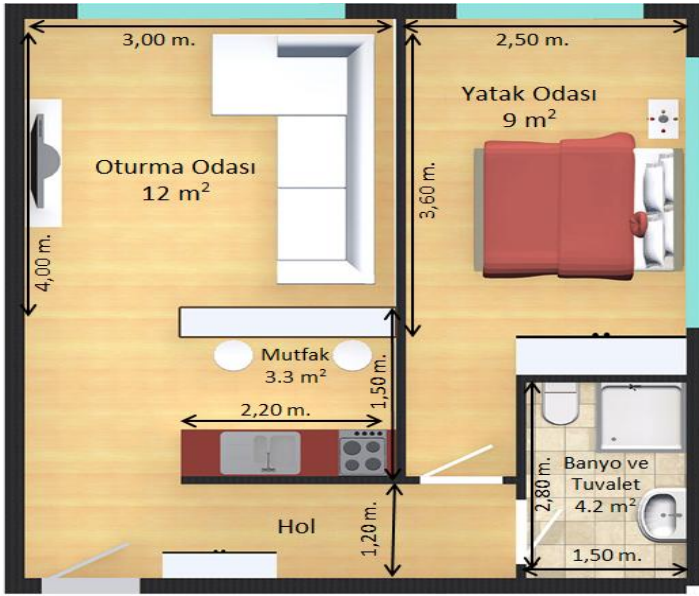
Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, bina girişleri ve rampaları, merdivenler, ışıklıklar ve hava bacaları, bacalar, asansörler, akaryakıt servis istasyonları, su depoları, fosseptikler, korkuluklar, kapı ve pencereler, çatılar , çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları, kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri, portikler, fırınlar, pasajlar ve alışveriş merkezleri, tuvaletler, çay ocakları, yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar, bodrumlar, müştemilatlar, paratonerler ile ilgili uyulması gereken esaslar açıklanmıştır.

Yönetmelikte, yapıda bulunması gereken kullanımlar; ilgili mevzuatında öngörülen ölçüde enerji odası, merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi, katı yakıt kullanılan binalarda odunluk, kömürlük veya depolama yeri olarak belirtilmektedir. Ayrıca yapılarda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasında gerekmektedir.

Kat yükseklikleri , ticaret bölgelerinde, ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda, konut bölgelerinde, zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ilgili maddede belirtilen ölçülere uygun olarak yapılacaktır. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınacaktır. İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, 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 belirlenecektir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Kat yüksekliklerinin belirlenmesinde genel tanımlar yapılmış olmakla birlikte, yerel koşullara göre idarelere seçenekler de

sunulmaktadır. Ayrıca mimari estetik komisyonuna verilen karar yetkisi de yerelliğin korunması bağlamında önemli olmaktadır.

Her müstakil konutta en az bulunması gereken piyesler ve minimum ölçüleri Şekil 5.4.' da gösterildiği şekilde belirtilmektedir. 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 bulunması zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca ilgili maddede verilen minimum ölçülerin sağlanmasında gerekmektedir.



Şekil 5.4. Her Müstakil Konutta En az Bulunması Gereken Piyesler Ve Minimum Ölçüleri, (Türkiye Belediyeler Birliği, 2018)

Yönetmelikte çatı şekli, çatı eğimi, çatı arasında yapılan piyesler, mahya yüksekliği, parapet, merdiven evleri ve teras çatılarının çatı bahçesi olarak düzenlenmesi ile ilgili detaylar belirtilmektedir. Çatıların özelliklerini yörenin mimari karakterine göre belirlenebileceğinin belirtildiği madde 40'daki ,

"1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(11) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir."

ifadesiyle de ilgili idareler yerelliğin korunması bağlamında yetkilendirilmiştir.

Binalarda çıkma yapılabilme şartları, kapalı çıkmalar ve açık çıkmalar olmak üzere tanımlanmıştır. Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabileceği belirtilmektedir. Kapalı çıkmalar; parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşma izni de verilmektedir. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Açık çıkmalar; parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabileceği de belirtilmektedir. Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz hükmü yer almaktadır (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017).

Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Madde 42 de yer alan,

"Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir. Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz."

ifadesi ile, saçakların şekli ve genişliğinin, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu tarafından belirlenmesi yerellik bağlamında doğru bir yaklaşım olmakla birlikte, yörenin mimari karakterinin nasıl

belirleneceğine dair bir referans verilmemesi uygulamada sorunlar çıkmasına neden olabilecektir. Bu bağlamda mimari estetik komisyonunun objektif kararlar alabilmesi için "yerel özelliklerin" net olarak ifade edilmesi gerekmektedir.

## 6. Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Bu bölümde, yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler, yapı ruhsatı işlemleri, kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat, yapı projeleri, esaslı tadilat, yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler, istinat duvarları, muvakkat yapı, elektronik haberleşme istasyonları, şantiye binaları, yapı kullanma izni, yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar, mimari estetik komisyonları ile ilgili hükümler ve uyulması gereken esaslar açıklanmaktadır.

Yönetmelikte, yapı sahibi veya vekilince ilgili kanun, plan, bu yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere mimari, peyzaj, statik, mekanik ve elektrik projelerinin hazırlanması gerektiği belirtilmektedir. Yönetmelikte, bu projeler aşağıdaki şekilde ifade edilmektedir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017).

- **Mimari proje;** Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanır.
- **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.
- **Statik proje;** mimari projeye ve zemin ve temel etüdü raporuna uygun olarak, ilgili mevzuat çerçevesinde inşaat mühendislerince hazırlanan ilgili maddede detayları verilen projelerdir.
- **Mekanik tesisat projesi;** mimari projeye uygun olarak, makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisi veya elektrik elektronik mühendisi ve makine mühendisince birlikte hazırlanan asansör uygulama projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

- **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.

Bu maddede sayılan ve yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre ilgili idarece ek olarak istenen projelerinde mühendislerce hazırlanması gerektiği belirtilmektedir. Hazırlanan projelerin idarelerin en az 1 yıl deneyim sahibi teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenmesi zorunluluğunda getirilmiştir. İnceleme sonucunda eksik veya yanlış yok ise projelerin uygun görüldüğü yapı sahibine ve proje müellifine yazılı olarak ve elektronik ortamda bildirilmektedir. İnceleme sonucunda eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilmesi gerektiğide belirtilmektedir.

PAİY madde 66'da mimari estetik komisyonlarının kurulması çalışma usul ve esasları ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Komisyon beş uzmandan oluşmaktadır. Komisyon salt çoğunlukla toplanabilmekte ve kararlar oy çokluğu ile alınabilmektedir. İlgili idarelere, gerekmesi halinde ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurma yetkisi verilmektedir. Komisyon idare bünyesindeki en az biri mimar olmak üzere, inşaat mühendisi, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, şehir plancısı ve harita mühendisinden oluşabilmektedir. Komisyonca özgün fikir ifade etmediği karara bağlanan projelerde farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü aranmayacağıda ifade edilmektedir. Umumî 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. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017) Yönetmeliğin bazı maddelerinde, yerel ve kültürel özelliklere dair uygulamalarda estetik komisyonu yetkilendirilmiştir. Komisyon, idare bünyesinde farklı disiplinlerden mühendis, mimar ve sanat tarihçisi bulunabilmesinin belirtilmesi ve

komisyon kurulabilmesine dair esasların açıklanması yerel özelliklerin korunması bağlamında önemli olmaktadır.

### **7. Denetime Dair Hükümler**

Denetime dair hükümlerde, bakanlığın denetim yetkisi ve Fenni mesuliyet'e ilişkin esaslar yer almaktadır. Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekânsal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye yetkilendirilmiş, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmekle ilgili görevleri açıklanmıştır (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017).

### **8. Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar**

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar yer almaktadır. Yönetmeliğin genel ilke ve esasları değiştirilmemek kaydıyla, il ve büyükşehir belediyelerinin kendi yönetmeliklerini hazırlamalarına ve bu sayede yöresel uygulama yapmalarına imkan tanınmıştır. İlgili idareler, imar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplamasına yönelik kurallar koymaya, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye de yetkilendirilmişlerdir. PAİY madde 69'da belirtilen,

" (1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.

(2)Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.

(3)Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır."

ifadeyle, il ve büyükşehir belediyelerinin kendi yönetmeliklerini hazırlamalarına ve bu sayede yöresel uygulama yapmalarına imkan sağlayan ilke ve esaslar açıklanmıştır. Yerel



ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında her belediyenin kendi yönetmeliğini hazırlaması zorunludur. Fakat yönetmelik hazırlamaya ilişkin zorunluluk getirilmemesi olumsuz olarak görülmektedir

## 9. Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik, Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri, geçici maddeler, mevcut teşekkül, mevcut yapı ruhsatı başvuruları, yürürlük ve yürütme ile ilgili hükümleri içermektedir. Geçici madde 2 ile belirtilen,

"(1)Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten 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'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur."

ifadeyle, mevcut teşekkülün korunması sağlanmış, 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 ilgili idareler yetkilendirilmiştir. Sokak ve kent silüetinin korunması anlamında önemli bir madde olarak görülmektedir.

## 5.2 Yönetmeliğe Göre Yetki Çerçevesi

2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/10/2017 tarihinde yürürlükten kalkmış, 3/7/2017 tarih 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yayınlanmıştır. 3/07/2017 tarihli 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Çizelge 5.1.'de gösterilen değişiklikler sırasıyla resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	3/7/2017	30113
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1	30/9/2017	30196
2	6/2/2018	30324
3	28/7/2018	30492
4	27/10/2018	30578
5	01/3/2019	30701

Çizelge 5.1. PAİY'in Resmi Gazetede Yayınlanma Ve Değişiklik Tarihleri

PAİY Madde 69' da belirtildiği şekilde, büyükşehir belediyeleri ve il belediyelerine beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla ve bakanlık onayına sunulmak üzere kendi yönetmeliğini hazırlama yetkisi verilmiştir.

"Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır."

İlgili maddeye istinaden yerel yönetimlerden, yerel özelliklerin tespit edilerek, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydı ile yönetmeliğin değiştirilebilir ve değiştirilemez hükümleri doğrultusunda yerel mevzuatlarını hazırlaması beklenmektedir. Hazırlanan yönetmelikler bakanlık onayının ardından yürürlüğe girebilecek ve bu tarihe kadar uygulamalar ilgili yönetmeliğe göre devam ettirilecektir.

### 5.3 Değiştirilemeyen Hususların Tanımlanması

Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez hükümler içinde yer almaktadır. Ayrıca, "planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz" denilerek plan notu kararları ile aykırı hükümlerin uygulanmasının önüne geçilmek istenmiştir.

Değiştirilemeyen hükümleri, şu alt başlıklarda sıralamak mümkündür.

- Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar
- Genel İlkeler
- Projeler ve Yapı İzin Belgeleri
- Denetime Dair Hükümler
- Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar
- Çeşitli ve Son Hükümler
- Geçici maddeler
- Madde 19 Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları
- Madde 20 Taban alanı

Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği belirtilen hükümlerin, Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür ifadesi yer almaktadır. Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne, tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulması gerektiği belirtilmektedir. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], 2017)

Değiştirilemeyen maddelerin içeriklerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği bölümünde değinildiği için, bu kısımda değiştirilebilir maddeler incelenmektedir.

#### **5.4 Belediye Yönetmelikleri ile Değiştirilebilecek Hususlar**

Belediyeler, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 69 uncu maddede belirtilen değiştirilemeyen hususlar dışındaki maddeleri, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözетerek, bölgesel ve yerel özelliklerine göre düzenleyecek ve bakanlık onayına sunulduktan sonra uygulamaya başlayabileceklerdir. Bu süreç tamamlanana kadar işlemler, mevcut planlı alanlar imar yönetmeliğinin planlara aykırı olmayan hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır. PAİY incelendiğinde, mevcut tanımlar değiştirilmemek kaydıyla, belediyelerin kendi tanımlarını ekleyebileceği, madde 69 da belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışındaki maddelerin; Çizelge 5.2'de belirtildiği üzere arsalarla ilişkin hükümler, yapılaşmaya ilişkin hükümler, yapılara ilişkin hükümler olduğu görülmektedir.

<b>Değiştirilebilecek Hususlar</b>			
<b>Tanımlar</b>	<b>Arsalara İlişkin Hükümler</b>	<b>Yapılaşmaya İlişkin Hükümler</b>	<b>Yapılara İlişkin Hükümler</b>
Değiştirilemez hükümler içerisinde yer almaktadır. Belediyeler bakanlık onayına sunulmak şartıyla hazırlanan yönetmeliklerinde bu tanımları değiştirmemek kaydıyla yeni tanımlar ekleyebilirler.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parsel büyüklükleri</li> <li>- İfraz ve tevhit</li> <li>- Parsele ilişkin hükümler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yol genişliklerine göre bina kat adetleri</li> <li>- Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar</li> <li>- Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar</li> <li>- Katlar alanı</li> <li>- Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar</li> <li>- Bahçe mesafeleri</li> <li>- Bir parselde birden fazla bina yapılması</li> <li>- Eksik katlı bina yapılması</li> <li>- Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları</li> <li>- Kat yükseklikleri</li> <li>- Yapı piyesleri ve ölçüleri</li> <li>- Bina girişleri ve rampaları</li> <li>- Merdivenler</li> <li>- Işıklıklar ve hava bacaları</li> <li>- Bacalar</li> <li>- Asansörler</li> <li>- Akaryakıt servis istasyonları</li> <li>- Su depoları</li> <li>- Fosseptikler</li> <li>- Korkuluklar</li> <li>- Kapı ve pencereler</li> <li>- Çatılar</li> <li>- Çıkmalar</li> <li>- Saçaklar</li> <li>- Bahçe duvarları</li> <li>- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri</li> <li>- Portikler</li> <li>- Fırınlr</li> <li>- Pasajlar ve alışveriş merkezleri</li> <li>- Tuvaletler</li> <li>- Çay ocakları</li> <li>- Yiğma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar</li> <li>- Bodrumlar</li> <li>- Müştemilatlar</li> <li>- Paratonerler</li> </ul>

Çizelge 5.2. Belediyelerin Yönetmelikleri İle Değiştirilebilecek Hususlar

Yerel ve bölgesel şartlar ile teknik ve teknolojik ihtiyaçlara göre eklenebilecek ve değiştirilebilecek hususlar, PAİY[2017] konu başlıklarına göre Çizelge 5.2'teki gibi tespit edilmiştir.

3/7/2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yayınlanması ile birlikte, kapsamlı değişikliklerden dolayı, bilgi karmaşası oluşmuş, belediyelerdeki teknik personeli bilgilendirme ihtiyacı doğmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Türkiye Belediyeler Birliği Koordinatörlüğünde çeşitli şehirlerde yönetmelik içeriği ile ilgili bilgilendirme sunumları yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü, İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı, Mimar Önder Şahin' in sunumunda değiştirilebilecek hususlar Çizelge 5.4'teki gibi tanımlanmıştır.

<b>İmar Planı ve Belediye Yönetmelikleri İle Değiştirilebilecek Hususlar</b>	
*Kotlandırma	*Kapı Ve Pencereler
*Tesviye	*Çatılar
*Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri	*Çıkmalar
*Yapı Piyaseleri ve Ölçüleri	*Saçaklar
*Bina Girişleri ve Rampaları	*Kapıcı Dairesi, Bekçi Odası ve Kontrol Kulübeleri
*Merdivenler	*Portikler
*Asansörler	*Fırınlr
*Işıklık ve Bacalar	*Pasajlar Ve AVM'ler
*Su depoları	*Bodrumlar
	*Müştemilatlar

Çizelge 5.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Belirtilen Değiştirilebilecek Hususlar, (Şahin, 2018)

### **5.5 Yönetmelik Hazırlama Sürecinin Örnekler Üzerinden İncelenmesi**

3/7/2017 tarihi ile yönetmelik hazırlama süreci başlamış, madde 69' a istinaden, belediyelere yerel ve bölgesel özelliklerine göre, 17/2/2006 tarih 26083 nolu Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kendi imar yönetmeliğini hazırlayabilme yetkisi verilmiştir. Yönetmelik hazırlayan belediyelere, yönetmeliklerini bakanlık onayından geçirdikten sonra yürürlüğe sokma yetkisi de verilmiştir.

Bu bağlamda, çizelge 5.4' te gösterildiği üzere, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi kendi imar yönetmeliklerini hazırlayarak, bakanlık onayına sunmuş ve belirtilen tarihlerde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

YÖNETMELİK	YAYINLANMA TARİHİ	SAYISI	DEĞİŞİKLİK TARİHİ-SAYISI
PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	03/07/2017	30113	01/03/2019-30701
İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	20/05/2018	30426	07/12/2018-30618
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ	27/05/2018	30433	-
GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ	01/11/2018	30582	-

Çizelge 5.4. Belediye Yönetmeliklerinin Resmi Gazetede Yayınlanma Tarihleri Ve Sayısı

Tez çalışması kapsamında, yerel özelliklere dikkat çekilmeye çalışıldığı için, bölgesel olarak daha farklı koşullara tabi olan ve yönetmelik yayınlamış olan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi yönetmelikleri 3/7/2017 tarih ve 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve birbirleri ile olan benzerlik ve farklılıkları yerel özellikler bağlamında, değiştirilebilen maddeler üzerinden karşılaştırılmış ve aşağıda belirtilen sonuçlar elde edilmiştir.

### 5.5.1 İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği

İstanbul İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilebilir maddeleri doğrultusunda hazırlanmış, bakanlık onayının ardından , 20/5/2018 tarih 30426 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 7/12/2018 tarihinde değişiklik yayınlanmış ve bu hali ile uygulamaya devam edilmektedir.

İstanbul İmar Yönetmeliği incelendiğinde,

- **Tanımlar**

Tanımlar kısmında, Asansör tescil belgesi, İskele izin belgesi, Kanal kotu tutanağı, Kat terası olmak üzere 4 tane ek tanım getirildiği görülmektedir. Eklenen tanımların, yerel kaygılardan çok teknik ve mevzuat açısından gerekliliklerden dolayı yapıldığı görülmektedir.

- **Arsalara İlişkin Hükümler**

Parsel büyüklükleri, ifraz(ayırma) ve tevhit(birleştirme), parselle ilişkin hükümleri içermektedir. Ek A'daki çalışmaya göre sırasıyla incelediğimizde,

Parsel büyüklükleri(genişlik-derinlik) ile ilgili yerellik bağlamında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmektedir. Uygulamalar mevcut yönetmelikteki ölçülere göre devam ettirilmektedir. Sadece parsel derinlikleri ile ilgili akaryakıt istasyonları için istenen minimum 40 metre derinlik şartı, 30 metre olarak değiştirilmiştir.

İfraz(ayırma) ve Tevhit(birleştirme) şartlarında yeni maddeler eklendiği ve kapsamlı değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Bu maddeler yerel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde, ifraz veya tevhitlerin imar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde bu planlara uygun olması, imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik şartı getirilmiş imar parsellerinin, tevhit edilmesi halinde parselin kesiştiği sınırdaki kademe yapılarak mevcut yükseklik değerlerinin korunması, ifraz ve tevhit işlemlerinde mevzuatına uygun binaların dikkate alınarak, yeni inşa edilecek binaların yapıların estetiği, sokak silüeti ile ada içi boşluğu bozmayacak şekilde olduğunun belgelenmesinin istenmesi, ilgili parsel maliklerinin muvafakatının alınarak, sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ortak otopark olarak düzenlenmesi ve parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır. Belirtilen değişikliklerin;

- Mevcut plan kararlarının korunması
- İşlemlerin kolaylaştırılması
- Teknik gereklilikler

- Mevzuatın anlaşılır hale getirilmesi
- Yapı estetiği ve sokak silüetinin korunması
- Parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi için yapıldığı görülmektedir.

Genel olarak plan kararlarının ve sokak silüetinin bozulmamasının sağlanmaya çalışıldığı, Ek A'da belirtilen 21 ve 22. maddelerin kısmen yerel özelliklerin korunması bağlamında değerlendirilebileceği görülmektedir.

Son olarak, parselle ilişkin hükümler incelendiğinde aynı şekilde mevcut plan kararlarını ve sokak silüetini korumaya yönelik, mevzuat açısından kolaylaştırıcı kararlar alınmaya çalışıldığıda görülmektedir.

- **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri, binalara kot verilmesine ve bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar, katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar, bahçe mesafeleri, yapılaşmada idarenin yükümlülükleri gibi yapılaşmaya ilişkin hükümlerin yer aldığı ifadeler içermektedir. Ek A'daki çalışmaya göre sırasıyla incelediğimizde,

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar ve bahçe tesviyesine ilişkin esaslarda kapsamlı değişiklikler göze çarpmaktadır. Bu değişiklikler ile topografya ile uyumlu yapılaşma sağlamaya çalışılmaktadır. Bu bağlamda yerel özellikler korunmaya çalışılmaktadır. Yoldan kotlandırma esas kabul edilmiştir. Yine mevzuat açısında kolaylaştırıcı maddeler eklendiği görülmekte olup, ilgili idare tarafından ada bazının etüt edilerek karar alınmasına referans vermesi, sokak silüetinin korunmaya çalışılması, fazladan kat kazanımının önüne geçilmesi de yerellik bağlamında olumlu katkı sağladığı görülmektedir. Bahçe tesviyelerinde yol ile bina arasındaki bağlantının, ön, yan ve arka bahçeler arasında erişimin sağlanması önemsenmektedir. Bunun dışında bölgesel verilere, manzaraya yönelim, ışık gibi iklimsel verilere referans verilmediği, böyle bir amaç güdülmeye çalışılmadığı görülmektedir. Emsal harici alanların bölgesel özellikler ve iklimsel veriler doğrultusunda yeniden tanımlanmasının önemini bilmesi ve %30 a kadar emsal harici alanların kullanılabilmesinde ilgili idare yetkili olmasına rağmen, emsal harici alanların



belirlendiği 22. maddede ve % 30 hesabına dahil olan maddeler de mevzuatta anlam kargaşasının önlenmesi için tekrar düzenleme yapılmaya çalışıldığı, bölgesel ve yerel mimari karakterin korunmasına yönelik bir değişiklik yapılmadığı görülmektedir.

- **Yapılara İlişkin Hükümler**

Yapılara ilişkin hükümlerde, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkımlar, saçaklar, bahçe duvarları konularında değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile yerel özelliklerin korunması bağlamında ek-A'daki şekilde karşılaştırdığımızda aşağıda belirtilen sonuçlar elde edilmiştir.

Kat yüksekliklerinin belirlenmesinde, teknik gereklilikler ve mevcut uygulamanın devam ettirilmeye çalışıldığı dikkat çekmekte olup, madde 30/2 , "Bitişik nizam veya birden fazla parselde oturan blok nizam veya ikiz nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır." maddesi ile teşekkülün sağlanması ve önceki yönetmelikte uygulamanın devam ettirilmeye çalışıldığı görülmektedir. İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç ıslak hacimler (tuvalet, banyo,mutfak) için 2.50 metre, diğer alanlar için en az 2.60 metre, ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik en az 2.40 metre olarak belirlenmiştir. Otel, pansiyon, iş hanı, mağaza, dükkân ve benzeri işyerlerinin iç yükseklikleri taban döşemesinden tavan altına kadar en az 2.80 metre olarak kabul edilmiştir. Yapı piyes ve ölçüleri, Şekil 5.5.'teki gösterildiği şekilde belirlenmiştir.

<b>Yapı piyesleri ve ölçüleri</b>		
<b>MADDE 31 – (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</b>		
<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2
1 yatak odası	2.40 metre	8.00 m2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20 metre	3.00 m2
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2
(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. Bu durumda alanı 3.60 m2' den az olamaz.		
(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz.		

Şekil 5.5. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri, ( İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2018)

1/10/2017 tarihli yönetmelikle birlikte yatak odası dar kenarı ölçüsü min. 2.50 metre olarak belirlenmesine rağmen, eski yönetmelikteki hali ile 2.40 metre, banyo veya yıkanma yerinin dar kenarının ölçüsünde 1.20 metre olarak düzenlenmiştir. Hol ve koridor genişlikleri en az 1.10 metre olarak belirlenmiştir. Görüldüğü üzere teknik gerekliliklerden dolayı bazı küçük değişiklikler yapıldığı görülmektedir.

Çatılar, ile ilgili Ek A' da belirtilen,

madde 44/1'de," çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır." ifadesi planlı alanlar imar yönetmeliğindeki hali ile korunmuş, çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki tarafından da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenmesi, mahya yüksekliğinin azami 5.00 metreyi geçmemek şartı ile serbest bırakılması, mahya yüksekliği hesabına esas bina cephesinin 9.00 metrenin altında olması durumunda mahya yüksekliğinin 3.00 metreyi geçmemesi şartı ile ilgili idare tarafından belirlenebilmesi ve gizli dere uygulaması, dış parapet yüksekliği, çatı piyeslerinin aydınlatılabilmesi, yeşil çatı uygulamaları ile ilgili bazı teknik değişiklikler yapılmıştır. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idare yetkilendirilmiştir. Tescilli yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, sanayi yapıları ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtların dışında tutulmuştur. Çatı uygulamalarında belirli teknik kurallar getirilmeye çalışıldığı, fakat hangi iklimsel ve yöresel verilerden bu kararların verildiği yada bu verilerin ölçü ve şekillerin verilmesinde ne kadar etkili olduğu açıklanmadığı için yerellik bağlamında yetersiz bulunmuştur.

Çıkma yapılabilmesi ile ilgili olarak ise, farklı bağımsız bölümlere ait çıkmaların birbirleri ile arasındaki mesafenin düzenlenmesine ilişkin bazı kararlar alındığı, ancak bu kararlarda ve yerellik bağlamında yerel verilerin tarif edilmediği, kararlar alınmadığı görülmektedir.

Saçaklar ile ilgili Ek A'da gösterildiği şekilde, madde 46' daki, "...Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir." şeklinde yapılan değişikliğin, saçakların şekli ve genişliğinin yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre estetik komisyonlarınca belirlenmesi, tasarımı sınırlayıcı olmaması ve yerel kaygıların taşınmasından dolayı olumlu görülmektedir. Fakat madde kapsamında, bu özelliklerin belirlenerek, tarif edilmesinin daha doğru olacağı düşünülmektedir.

Bahçe duvarı yapılabilmesi ile ilgili ek A 'da gösterildiği şekilde, sokak silüetinin korunması için kademelendirme şartları ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan bazı değişiklikler yapıldığı, bu değişikliklerin yerellik kaygısından kaynaklanmadığı görülmektedir.

#### • Özel Hükümler

PAİY'de olmayıp, İstanbul İmar Yönetmeliğine Özel Hükümler başlığı altında eklenmiştir. İlgili maddeyi incelediğimizde,

- Yapıların estetiğinde belediye yetkisi
- Otopark uygulamaları ve raylı sistem güzergahları
- Köprü geçişler

konularında kararlar eklendiği görülmektedir. İçeriğine baktığımız zaman, Ek-A' da belirtilen yapıların estetiği ile ilgili kararların, madde 27'de,

" (1) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir .

(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir .

(3) Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılar için Büyükşehir Belediyesinden silüet yönünden uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

(4) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli paftalar halinde Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak yapı yüksekliklerine ilişkin silüet meclis kararlarına uyulacaktır."

şeklinde ifade edildiği görülmektedir. Bu maddede bölgesel kararlar önemsendiği için yerellik bağlamında yönetmeliğin en olumlu maddeleri içinde yer almaktadır. Fakat kararların alınmasının altındaki yerel ve kültürel verilerin tarif edilmemiş olması ve kararların uygulayıcısı durumundaki idare yetkililerinin, karar alıcıların mesleki yeterliliklerinin belirsiz olmasından dolayı uygulama konusunda yetersiz kalacağı düşünülmektedir.

- **Sonuç olarak;**

İstanbul İmar Yönetmeliği, PAİY çerçevesinde değiştirilebilir maddeler üzerinden, yerel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde, ek tanımlar getirildiği, parsel derinlikleri, ifraz ve tevhit, parsele ilişkin hükümler, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, bahçe tesviyesine ilişkin esaslar, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları konularında ek maddeler getirilerek, değişiklikler yapıldığı, ayrıca özel hükümler eklendiği görülmektedir. Değişikliklerin bir kısmının teknik ve teknolojik ihtiyaçlar ve mevzuat açısından anlam kargaşasının önlenmesi, sokak silüetinin korunması, uygulamanın kolaylaştırılması amacıyla yapıldığı görülmektedir. Yerel ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde,

- ifraz ve tevhit
- parsele ilişkin hükümler
- binalara kot verilmesine ilişkin esaslar
- çatılar
- özel hükümler

ile ilgili eklenen maddelerin, son derece yetersiz olmakla birlikte bölgesel kaygılar taşıdığı söylenebilmektedir.

### **5.5.2 Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği**

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilebilir maddeleri doğrultusunda hazırlanmış, bakanlık onayının ardından , 27/5/2018 tarih 30433 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelendiğinde,

- **Tanımlar**

Tanımlar kısmında, Asansör tescil belgesi, Bahçe duvarı, İskele izin belgesi, İstinat duvarı, Kanal kotu tutanağı, Kat terası, Mevcut yapı, Ortak merdiven, Süs havuzu, Yeşil çatı olmak üzere 10 adet yeni tanım eklenmiş olup, tanımlar incelendiğinde teknik ve mevzuat açısından eksikliklerin tamamlanmaya çalışıldığı görülmektedir.

- **Arsalara İlişkin Hükümler**

Parsel büyüklükleri, ifraz(ayırma) ve tevhit(birleştirme), parsele ilişkin hükümleri içermektedir.

Ek A'daki çalışmaya göre sırasıyla incelediğimizde,

Parsel genişlikleri ve parsel derinlikleri ile ilgili, konut ve ticaret bölgelerinde, ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde Ek A' da belirtilen parsel boyutlarında değişiklikler yapılmıştır. Eklenen maddelerin mevcut planlarla uyumu ve uygulamaların devamlılığını sağlamak için düzenleme yapıldığı görülmektedir.

İfraz ve tevhit ile ilgili, imar adasında öncelikli olarak parselasyon planı yapılması, cephe aldığı yolu imar planı değişikliği ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yolların ifraz ve tevhide konu edilemeyeceği gibi düzenlemeler dışında değişiklik yapılmadığı görülmektedir. PAİY' deki hali ile uygulamalara devam edilmektedir.

Parsele ilişkin hükümler altında, bir parsele birden fazla bina yapılabilmesi, bitişik ve blok nizam parsellerde, ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması halinde ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilmemesi gibi mevcut parsellerdeki uygulamaları kolaylaştırmaya yönelik kararlar alındığı görülmektedir. Bina derinliklerinde ada bazının etüt edilmesine referans vermesi olumlu görülmektedir.

- **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

Yol genişliklerine göre bina kat adetlerinin belirlenmesine devam edilmektedir. Burada dikkat çeken, kültür varlıklarının korunması için, kat yüksekliğinin kurul tarafından belirlenmesi gibi, uygulamaların bu madde içerisinde belirtilmiş olmasıdır, farklı olarak bir değişiklik yapılmamıştır.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar ve bahçe tesviyelerine ilişkin esasların belirlenmesinde ana kriterlerin, sokak silüetinin korunması, kot farkından dolayı fazladan kat kazanımının önlenmesi, uygulamaların kolaylaştırılması amacıyla bazı değişiklikler yapıldığı görülmekte olup, yerel özelliklerin korunması bağlamında değişiklik görülememiştir. Topografya ile uyumu sağlama çabasıdan dolayı olumlu maddelerden birisidir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri, Ek A' da belirtilen, levha ve pano düzenlemeleri, binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması, bina cephe estetiğinin korunması, kent ve cephe estetiğinin, sokak silüetinin korunmasına yönelik idarenin, görev ve sorumlulukları tarif edilmiştir. Ölçek, form, renk, malzeme yönünden caddenin bütünlüğünün korunmaya çalışılmasına rağmen, herhangi bir yerellik ve kültür vurgusu yapılmamış, standartlar belirlenmemiştir.

- **Yapılara İlişkin Hükümler**

Kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları konularında değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ek-A'da yerel özelliklerin korunması bağlamında karşılaştığımızda,

Kat yükseklikleri kısmında, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre olan iç yükseklik mesafesini, mevcut uygulamaların devamlılığını sağlamak için 6.00 metre olarak kabul edildiği görülmektedir. Bunun dışında küçük değişiklikler yapılmış, yapıların genel karakterini etkileyecek değişiklikler tarif edilmemiştir.

Yapı piyesleri ve ölçülerinde değişiklik yapılmamış, PAİY deki hali ile uygulamaya devam edilecektir. Şekil 5.6.'de gösterildiği gibi, banyo ve tuvalet in beraber çözüldüğü tasarımlarda ilave ölçü getirme gereği görülmüştür.

<b>Yapı piyesleri ve ölçüleri</b>		
<b>MADDE 29 – (1) Konut Yapılarında:</b>		
a) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:		
<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2
1 banyo (tuvalet ile birlikte)	1.50 metre	4.00 m2
b) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.		
c) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.		

Şekil 5.6. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri, (Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2018)

Piyes ölçüleri dışında, kiler, ışıklıklar, hava bacası konularında ekleme ve değişiklikler yapılmıştır. Bunların mevzuat açısından uygulamaların kolaylaştırılması için yapıldığı görülmektedir.

Çatılar ile ilgili, madde 40' ta gösterildiği şekilde, çatı eğimi, mahya yüksekliği, çatı şekli, parapet miktarı, çatı arasındaki piyesler, çatı terası uygulamaları, pergolalar, kalkan duvarı, yeşil çatı uygulamaları, fotovoltaiik paneller gibi uygulamalara ilişkin, değişiklikler yapılmış ve ek maddeler getirilmiştir. Maddeler incelendiğinde, teknolojik ihtiyaçlar, mimari uyum, sokak ve kent silüeti açısından bazı standart ve düzenlemeler getirildiği görülmektedir. Aynı zamanda önceki yıllardan beri gelen uygulamaların devam ettirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Yerel ve kültürel özelliklerin tanımlanmaması, bu konuda uygulamalarda yönlendirme ve teşvik sağlanmaması eksiklik olarak görülmektedir.

Çıkmlar, madde 41 ile arka ve yan bahçe mesafelerine parsel sınırlarına 3.00 metre olan yaklaşma sınırı 2.00 metre olarak düzenlenmiştir. Madde 41/3, "Açık ve kapalı çıkmlar,bitişik nizamda /bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilebilir..." maddesi ile çıkma yapılabilmesi ile ilgili muvafakat şartının belirlenmiş, uygulamada serbestlik olması, bölgenin mimari özelliklerinin tespit edilmediğinin göstergesi olarak görülmektedir.

Saçaklar, madde 42'de belirtildiği şekliyle, saçak miktarının belirlenmesinde esneklik sağlandığı görülmekte olup, tarihi tescilli yapıların karakterinin korunmasına yönelik kararlar mevcuttur.

Bahçe duvarları ile ilgili hususlarda ön , yan ve arka bahçe duvarları olarak teknik ihtiyaçlar, sokak ve kent silüetinin korunmasına yönelik kararlar eklenmiştir. Birden fazla duvar yapılması durumunda bodur çalı veya ağaç dikimi ile zemin ve bahçe düzenlemesi esasları tarif edilmiştir. Yerel özelliklere değinilmediği görülmektedir.

- **Özel Hükümler**

PAİY'de olmayıp, Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğine Özel Hükümler başlığı altında eklenmiştir. İlgili maddeyi incelediğimizde,

Fırınlar,pasajlar, mağazalar ve alışveriş merkezleri, eğitim ve öğretim kurumları gibi özel hüküm içeren mekanlar ve zemin ve temel etüdü ile ilgili hususlara yer verilmiştir.

- **Sonuç olarak;**

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, PAİY çerçevesinde değiştirilebilir maddeler üzerinden, yerel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde, ek tanımlar getirildiği, parsel genişlikleri, parsel derinlikleri, ifraz ve tevhit, parsel ile ilişkin hükümler, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, bahçe tesviyesine ilişkin esaslar, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları konularında ek maddeler getirilerek, değişiklikler yapıldığı, ayrıca özel hükümler eklendiği görülmektedir. Değişikliklerin bir kısmının teknik ve teknolojik ihtiyaçlar ve mevzuat açısından anlam kargaşasının önlenmesi, sokak ve kent silüetinin korunması, uygulamanın kolaylaştırılması



amacıyla yapıldığı görülmektedir. Yerel ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde,

- \* binalara kot verilmesine ilişkin esaslar
- \* bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar
- \* çatılar

ile ilgili eklenen maddelerin, son derece yetersiz olmakla birlikte bölgesel kaygılar taşıdığı söylenebilir.

### **5.5.3 Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği örneği**

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilebilir maddeleri doğrultusunda hazırlanmış, bakanlık onayının ardından , 01/11/2018 tarih 30582 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelendiğinde,

- **Tanımlar**

Tanımlar kısmında, Asansör tescil belgesi, Asgari Alan, Bahçe Duvarı, Gezilemeyen baza üstü teras çatı, İskele izin belgesi, İstinat Duvarı, Kalkan Duvarı, Süs Havuzu, Tesisat katı, Yenilenebilir enerji kaynakları, Yeşil çatı olmak üzere teknik ve mevzuat gerekliliklerinden dolayı 11 tane ek tanım getirilmiştir.

- **Arsalara İlişkin Hükümler**

Parsel büyüklükleri, ifraz/ayırma) ve tevhit(birleştirme), parselle ilişkin hükümleri içermektedir. Ek A'daki çalışmaya göre sırasıyla incelediğimizde,

Parsel büyüklükleri ile ilgili değişiklik yapılmamıştır. PAİY deki hali ile uygulamaya devam edilecektir.

İfraz ve tevhit ile ilgili Ek-A'da belirtilen, cephe aldığı yolu imar planı ile kapanan parsellere, imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan ifraz ve tevhide konu edilemeyeceği, yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parsellerin tevhit edilemeyeceği ancak, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parsellerin tevhidine ilgili idarenin yetkili olacağı belirtilmiştir. Görüldüğü üzere mevzuat açısından eksikliklerin giderilmeye çalışıldığı görülmektedir. Yerel özelliklere değinilmemiştir.

Parsele İlişkin Hükümler (Parsellerde yapılanma şartları), Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde, parsellerde yapılanma şartları başlığı altında ele alınmıştır. Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol veya korunması gerekli tescilli eser bulunması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına ilişkin değişiklik yapılmıştır.

- **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

Yol genişliklerine göre bina kat adetlerinin belirlenmesine devam edilmektedir. Burada İstanbul İmar Yönetmeliğinde olduğu gibi, dikkat çeken kültür varlıklarının korunması için, kat yüksekliğinin kurul tarafından belirlenmesi gibi, uygulamaların bu madde içerisinde belirtilmiş olmasıdır, farklı olarak bir değişiklik yapılmamıştır.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar,Ek-A' da belirtilen, madde 10 "kot alınan noktanın tespitinde cadde, sokak silueti, yol genişlikleri ve yapılaşma düzeni dikkate alınır." hükmü ile yapılaşma düzenine dikkat çekilmesi olumlu bulunmuştur. Fakat bu çalışmaların kim tarafından yürütüleceği ile ilgili açıklama yapılmamıştır. Tasarımı gereği özellik arz eden camii, otel, sanayi yapıları, tiyatro, konferans salonu, stadyum ve tek bağımsız bölümlü villalar gibi yapıların kademelendirme ve kotlandırmasına ilişkin hususlar ilgili imar biriminin etüdü ve mimari estetik komisyonun kararına göre yapılır denilerek, topografya ile uyumu sağlama çabaları olumlu görülmektedir. Diğer eklenen maddeler sokak ve kent silüetinin korunmasına, teknik gerekliliklere göre eklenmiştir.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslarda, yol, yan ve arka bahçeler arasında ulaşımın sağlanması, fazladan kat kazanımının önüne geçilmesi ile ilgili düzenlemeler yapılmış, yerellik vurgusu yapılmamıştır.

Bahçe mesafeleri ile ilgili değişiklik yapılmamıştır. PAİY' de belirtilen "binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir" ibaresi yerine "toplam inşaat alanının her 150 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir" ibaresi eklenmiştir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülüklerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile benzer değişiklikler yapılmıştır, kent ve cephe estetiğinin, sokak silüetinin korunmasına yönelik idarenin, görev ve sorumlulukları tarif edilmiştir. Ölçek, form, renk, malzeme yönünden caddenin bütünlüğünün korunmaya çalışılmasına rağmen, herhangi bir yerellik ve kültür vurgusu yapılmamış, standartlar belirlenmemiştir.

- **Yapılara İlişkin Hükümler**

Kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları konularında değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ek-A'da yerel özelliklerin korunması bağlamında karşılaştığımızda,

Kat yükseklikleri, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre kabul edilmiştir. Madde 30/7 ile "Tasarımı gereği konut ve ticaret yapıları ile özellik arz eden yapılarda kat yükseklikleri ve iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir" kat yüksekliklerinin mimari estetik komisyonu tarafından belirlenmesine referans vermesi olumlu görülmüştür.

Yapı piyes ve ölçülerinde değişiklik yapılmamıştır. Hol ve koridor genişlikleri min. 1.10 metre olarak kabul edilmiştir. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri, Şekil 5.7.'deki gibi düzenlenmiştir.

<b>Yapı piyesleri ve ölçüleri</b>		
<b>MADDE 31 – (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</b>		
<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.00 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>
(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.		
(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz.		

Şekil 5.7. Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri, ( Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 2018)

Çatılar ile ilgili, Ek A' da gösterildiği gibi madde 42, "Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir" hükmü ile iki katlı yapılarda serbestlik getirmesine rağmen bölgenin özelliklerine referans vermediği görülmektedir. Işıklık yapılabilmesine dair düzenlemenin dışında, teknik olarak çatı şeklide değişiklik yapılmamıştır. PAİY deki hali ile uygulamalara devam edilmektedir.

Çıkmlar Ek-A' ya göre incelendiğinde, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak, çıkma yapılabilmesine referans vermiştir. Bunun dışına değişiklik yapılmamıştır.

Saçak yapılması koşullarında değişiklik yapılmasına rağmen, bölgenin özelliklerine değinilmemiştir.

Bahçe duvarları ile ilgili bölümde ,madde 45/4 "Tesviye edilmiş zemin üzerinden 1.50 metreyi geçen bahçe ve istinat duvarları betonarme yapılmak zorundadır" dışında değişiklik yapılmamıştır.

- **Özel Hükümler**

Madde 27 ile özel hüküm eklemiş, yapıların estetiğinde belediye yetkisi tanımlanmıştır. Madde 27'de belirtilen,

"(1) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir . Bu yetki, 1/10/2017 tarihinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir."

ifadesi ile belediyenin yetkileri tanımlanmış olmasına rağmen, ilave bir şey getirmemiştir. Çevrenin özelliklerinin nasıl tespit edileceği, şehircilik ve estetik kurallarının neler olacağı açıklanmamıştır. Bu yönü ile eksik görülmektedir.

- **Sonuç olarak;**

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, PAİY çerçevesinde değiştirilebilir maddeler üzerinden, yerel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde, ek tanımlar getirildiği, ifraz ve tevhit, parsele ilişkin hükümler, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, bahçe tesviyesine ilişkin esaslar, kat yükseklikleri, yapı piyesleri ve ölçüleri, çatılar, çıkmalar, saçaklar, bahçe duvarları konularında ek maddeler getirilerek, değişiklikler yapıldığı, ayrıca özel hükümler eklendiği görülmektedir. Değişikliklerin bir kısmının teknik ve teknolojik ihtiyaçlar ve mevzuat açısından anlam kargaşasının önlenmesi, sokak silüetinin korunması, uygulamanın kolaylaştırılması amacıyla yapıldığı görülmektedir. Yerel ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında incelendiğinde,

- \* binalara kot verilmesine ilişkin esaslar
- \* çatılar
- \* özel hükümler

ile ilgili eklenen maddelerin, son derece yetersiz olmakla birlikte bölgesel kaygılar taşıdığı söylenebilir.

## 6. BULGULAR VE TARTIŞMA

Yerel mimarinin özünü oluşturan değerler, Altman ve Rapoport'un çalışmaları incelendiğinde,

- **Çevresel Etkenler**

İklim, Yerleşim, Malzeme, Teknoloji

- **Sosyo-Ekonomik Etkenler**

Ekonomi, Politika

- **Kültürel Etkenler**

Dünya Görüşü, İnanışlar-Din, Değerler, İmgeler-Şemalar, Yaşam Biçimleri, Eylemler Zinciri

olarak 3 ana başlıkta sıralanmıştır. Bu bağlamda, bölgesel olarak değişen bu yerel verilerin, imar planları ve imar yönetmelikleri ile teşvik edilmesi ve korunması gerekmektedir.

03.07.2017 tarihli resmi gazetede yayınlanarak 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değiştirilebilir ve değiştirilemez hususlar doğrultusunda beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla bakanlık onayına sunulmak üzere belediyeler tarafından kendi yönetmeliklerinin hazırlanmasının sağlanması yerel ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında yerel yönetimlere fırsatlar sunmaktadır. PAİY incelendiğinde görülmektedir ki, belediyelere kendi yönetmeliğini hazırlama imkanı verilmesine rağmen, yerel değerlerin belirlenmesi sürecine ilişkin herhangi bir açıklama getirilmediği görülmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerin kendi yönetmeliğini hazırlamasına referans vermesine rağmen bir zorunluluk getirmemesi, yönetmeliklerini hazırlayana kadar PAİY hükümlerine göre işlem yapılabilmesi, serbest bir yaklaşım benimsediklerini göstermektedir. Bu tutum bölgesel özelliklerin korunması bağlamında olumsuz görülmüştür. Bu bağlamda yapılması gereken, yerel ve kültürel özelliklerin her bölge için belirlenmesi ve belirlenen özellikler doğrultusunda tüm belediyelere mevzuat hazırlama zorunluluğunun getirilmesi gerektiği görülmektedir.

Değiştirilemez hükümler içerisinde yer almasına rağmen, belediyeler bakanlık onayına sunulmak şartıyla hazırlanan yönetmeliklerinde tanımları değiştirmemek kaydıyla

hususî özelliklerine göre yeni tanımlar ekleyebilmektedirler. Bunun dışında değiştirilemeyen hükümler içinde yer alan hususların yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin amaç, kapsam, dayanak, genel ilkeler, projeler ve yapı izin belgeleri, denetime dair hükümler olduğu görülmektedir.

Değiştirilebilir hususlar içinde yer alan , Arsalara İlişkin Hükümler, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler, Yapılara İlişkin Hükümler yerel yönetimlere mahalli hususiyetlerin korunması bağlamında oldukça geniş bir yetki sunmaktadır.

Bu doğrultuda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, değiştirilebilir hususlar yönetmelik çerçevesinde tanımlanarak, yerel mimari özelliklerin korunması bağlamında Ek A' da gösterildiği şekilde karşılaştırılmış ve çizelge 6.1.'de belirtilen sonuçlar elde edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelendiğinde, ifraz ve tevhit, parsel ile ilişkin hükümler, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, çatılar, saçaklar, özel hükümler ile ilgili eklenen maddelerin, son derece yetersiz olmakla birlikte bölgesel kaygılar taşıdığı görülmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelendiğinde, binalara kot verilmesine ve bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar ile çatılarla ilgili eklenen maddelerin kısmen bölgesel kaygılar taşıdığı görülmektedir. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği incelendiğinde ise, binalara kot verilmesine ilişkin esaslar, çatılar ve özel hükümler ile ilgili alınan kararların kısmen bölgesel kaygılar taşıdığı görülmektedir. İlgili yönetmelikler ek-A'daki şekilde karşılaştırıldığında, yerel verilerin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmadığı, yönetmeliğin tanımladığı değiştirilebilir hususlar üzerinden, teknik ve teknolojik gereklilikler, kent ve sokak silüetinin korunması, mevcut plan kararlarının korunması ve mevzuat açısından uygulamanın kolaylaştırılması için bazı değişiklikler yapıldığı görülmektedir.

<b>Yerellik Ve Kültür Kaygısı</b>			
	<b>İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ</b>	<b>BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ</b>	<b>GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ</b>
Tanımlar	----	----	----
Parsel Büyüklükleri	----	----	----
İfraz ve Tevhit	√	----	----
Parsele İlişkin Hükümler	√	----	----
Binalara Kot verilmesine İlişkin Esaslar	√	√	√
Bahçe Tesviyesine İlişkin Esaslar	----	√	----
Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri	----	----	----
Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar	----	----	----
Bahçe Mesafeleri	----	----	----
Kat Yükseklikleri	----	----	----
Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri	----	----	----
Çatılar	√	√	√
Çıkmalar	----	----	----
Saçaklar	√	----	----
Bahçe Duvarları	----	----	----
Özel Hükümler	√	----	√

Çizelge 6.1. Yerellik Ve Kültür Kaygısı



## 7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Osmanlı İmparatorluğu'na baktığımızda, şehirlerin inşa sürecinde öncelikli olarak mahallelerin sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçları için gerekli olan odak noktalarının organize edildiğini, ardından bu odak noktalarının etrafına konumlanan evlerin inşa edildiği görülmektedir. Osmanlı döneminde İstanbul'un bazı mahallelerinde imar uygulaması amacıyla yapılan ilk planlama çalışmaları 1848'de çıkarılan "Ebniye Nizamnamesi (Yapılar Tüzüğü)" olmuştur. 1864 yılında yürürlüğe giren Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapılar Tüzüğü)" ile tüm İmparatorluk'ta harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye, yol genişliklerine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu Osmanlı döneminin ilk imar yasası olmuş, bu yasa ile 1864 Turuk ve Ebniye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Cumhuriyet ile birlikte yapı ve imar yönetmeliklerinin, batı kentlerinden referans alınarak şekillendirilmesi sonucu, yerel ve çevresel etkenler, kültürel geçmiş, sosyo-ekonomik ilişkiler gibi mimari kimliği oluşturan unsurlar ile bağ kopmuş, toplumların varlığı boyunca oluşan bu değerler etkisini yitirmiştir. 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile parselleme tekniğinin uygulanması ve beldenin özelliğine göre umumi mahiyette karar almaya şehir meclislerinin yetkili kılınması gibi hususlar getirilmesine rağmen uygulamalarda bölge çeşitliliğine rastlanmamıştır. 6785 sayılı yasaı incelediğimizde ise "tip talimatname" kavramı karşımıza çıkmaktadır. Bu yasa ile birlikte hazırlanan tip talimatname, mahallin hususiyet ve şartlarına göre esaslarının düzenlenmesi, tasdik ve kabul edilmesinden sonra uygulanması sürecini içermektedir. Talimatnamelerin belediyelere göre hususiyet arz etmesi önemli görülmektedir. Nafia Vekaletinin 13.11.1956 tarihli 39719 sayılı genelgesi ile, bir tip talimatname hazırlanmış, nüsha üzerindeki boş kısımların mahalli hususiyet ve beldenin ihtiyaçlarına göre doldurulması istenmiş, lüzumlu görülen diğer hususların ayrıca belirtilmesi konularında belediyelere bildirim yapılmıştır. Yapılan çalışmalar göstermiştir ki, bölgesel özelliklerin korunması, mahalli hususiyetlerin standartlar belirlenerek yönetmeliklere yansıtılması amacını taşımasına rağmen, uygulamalarda, farklı bölge ve şehirlerin yönetmeliklerinin birbirlerine çok benzediği tespit edilmiş, yerel özelliklerin belirlenmesi ve korunması sağlanamamıştır. Kentleşme ve teknolojik ihtiyaçlar sonucunda, planlamayı bir sistem içine almak amacıyla 09.10.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir.

3194 sayılı kanunda benimsenen tutumun yönetmelik hazırlamak olduğunu görmekteyiz. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44. maddesi, beldenin gelişmesi ve yerel özelliklerini göz önünde bulundurarak belediyelere, tip imar yönetmeliklerini hazırlama görevini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiştir, Bakanlık Belediyelerde uygulanacak imar yönetmeliğini tek tip olarak hazırlamış ve yönetmelik 2.11.1985 tarih, 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yerel yönetimler İmar Kanunu'na aykırı olmaması ve bu yönetmelikte açıklanan hükümlere uymak şartıyla kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları belediye meclisinin kararına bağlayarak bu yönetmeliğe ilave edebilmektedirler. Belediyelere yerel ve kültürel özelliklerin korunması bağlamında yetki verilmesi olumlu bir çalışma iken, yönetmeliğin tek tip olarak hazırlanması olumsuz bir durum olarak görülmektedir.

Uygulamada eşitliğin sağlanarak yönetmeliğin maddelerinin konulara göre düzenlenmesi, ilgili hükümlerin detaylandırılarak anlam kargaşasının önlenmesi için 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/10/2017 tarihinde yürürlükten kalkmış, 3/7/2017 tarih 30113 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 1/10/217 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yayınlanmıştır. PAİY Madde 69' da belirtildiği şekilde, büyükşehir belediyeleri ve il belediyelerine beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla ve bakanlık onayına sunulmak üzere kendi yönetmeliğini hazırlama yetkisi verilmiştir.

"Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır."

Bu kapsamda PAİY ilkeleri açıklanmış, tez sürecinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmelikleri, yerel mimari özelliklerin korunması bağlamında, değiştirilebilir hususlar yönetmelik çerçevesinde tanımlanarak, PAİY ile karşılaştırılmıştır.

PAİY değiştirilebilir hükümler incelendiğinde görülmektedir ki; Arsalara İlişkin Hükümler, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler, Yapılara İlişkin Hükümler yerel yönetimlere

mahalli hususiyetlerin korunması bağlamında oldukça geniş bir yetki sunmaktadır. Yapılan çalışma sonucunda, farklı doğal ve kültürel yapılara sahip, İstanbul, Bursa ve Gaziantep imar yönetmelikleri incelendiğinde, yerel verilerin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmadığı, yönetmeliğin tanımladığı değiştirilebilir hususlar üzerinden, teknik ve teknolojik gereklilikler, kent ve sokak silüetinin korunması, mevcut plan kararlarının korunması ve mevzuat açısından uygulamanın kolaylaştırılması için ufak değişiklikler yapıldığı, kısmen bazı maddelerin yerel kaygılar taşıdığı tespit edilmiştir. Ayrıca bu yönetmeliklerin Bakanlık onayının ardından uygulamaya başlamasına rağmen, onaylayan teknik personelin yeterlilik seviyesi de başka bir tartışma konusudur. Yerel özelliklerin korunması bağlamında hiçbir standart getirilmemiştir.

Toplumların yaşamı boyunca, güncel olaylardan, doğal ve kültürel süreçlerden etkilenerek oluşturduğu yaşadığımız çevrenin değerlerinin korunması için Cansever (1992)' inde belirttiği gibi en önemli adım gerekli bilgi ve yeteneklerin oluşturulmasıdır. Bu bilgi ve yetenekler her kültürün, ülkenin kendi tarihi ve kültürel mirası içinde mevcuttur (Cansever, 1992). Bu mimarlık mirasının keşfedilmesi ve korunması çok önemlidir. Bu doğrultuda yerel ve kültürel özelliklerin bölgesel olarak tespit edilmesi, belirlenen yerel veriler doğrultusunda mevcut imar planlarının gözden geçirilmesi ve yeni yapılacak planlarda bu özelliklere dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu değerler ve plan çalışmaları sonucunda hazırlanan imar yönetmeliklerinin yerel özelliklerin korunması anlamında başarılı sonuçlar verebileceği görülmektedir.

## KAYNAKLAR DİZİNİ

- Altman, I., & Chemers, M. (1980). *Culture and Environment*. Cambridge: Cambridge.
- Atik, D., & Erdoğan, N. (2007). Geleneksel Konut Mimarlığını Etkileyen Sosyo-Kültürel Faktörler:Edirne'de Şinasi Dörtok Evi. *Trakya Univ Journal Sciences* .
- Cansever, T. (1992). *Şehir Ve Mimari*. İstanbul: Ağaç Yayıncılık.
- Ching, F. D. (2001). *Bina Yapım Rehberi*. Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları.
- Çal, İ. (2012). Yerel Verilerin Geleneksel Mimari Üzerindeki Etkilerinin Sürdürülebilirlik Bağlamında Karşılaştırılmalı Olarak İncelenmesi:Akseki İbradı ve Piemonte-val D'ossola Örneği. *Yüksek Lisans Tezi* . İstanbul, Türkiye: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Çaylan, D.(2000). Cultural and Local Diversities inContemporary Architecture:An Evaluation on the Regionalist Trends in 20th Century Turkish Architecture. Doktora Tezi. İzmir, Türkiye: İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği. T.C. Resmi Gazete, Yayın no:30433
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017,Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği[PAİY], T.C. Resmi Gazete, Yayın no: 30113
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği[PATİY], T.C. Resmi Gazete,Yayın no: 29615
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, T.C. Resmi Gazete, Yayın no: 30582
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, T.C. Resmi Gazete, Yayın no: 30426
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1985, İmar Kanunu, T.C. Resmi Gazete.
- Duyguluer, F. (1989). *İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına Ve Şehir Planlamasına Etkileri*. Ankara: TBMM Kültür, Sanat Ve Yayın Kurulu Yayınları.
- Emek. (2012, 12 25). Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: [http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/1104150200\\_imaretkinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf](http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/1104150200_imaretkinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf) adresinden alınmıştır
- Eyüce, Ö. (2009). İzmir'de Cumhuriyet Dönemi Mimarlık Mirası ve Ulusal Mimarlık Yaklaşımları. *Ege Mimarlık* .
- Farrelly, L. (2007). *Mimarlığın Temelleri*. Literatür Yayınları.

- İcomos. (2011). Tarihi Kentlerin Ve Kentsel Alanların Korunması Ve Yönetimiyle İlgili Valetta İlkeleri . 17. Icomos. Paris.
- Kaftancı, G. (2003). Mimarlıkta Yerellik. *İzmir Kent Kültürü Dergisi 1* .
- Kalabalık, H. (2017). İmar Hukuku Dersleri. Ankara: Seçkin Yayıncılık
- Karagülle, C. (2009). Yerel Verilerin Konut Tasarım Sürecinde Değerlendirilmesi:Mardin Örneği. *Doktora Tezi* . İstanbul, Türkiye: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Karagülle, C. (2010). *Yerel Verilerin Konut Tasarım Sürecinde Değerlendirilmesi:Mardin Örneği* (Cilt 9). İstanbul: İtü Dergisi.
- Keleş, U. (2011). İmar Kanun ve Yönetmeliklerinin Mimari Tasarım Oluşumuna ve Uygulanmasına Etkileri Üzerine Bir İnceleme.
- Kısa Ovalı, P., & Delibaş, N. (2016). Yerel Mimarinin Sürdürülebilirliği Kapsamında Kayaköy'ün Çözümlemesi. *Megaron* .
- Oliver, P. (2002). Gereksinim ve Süreklilik. *Mimarlık* .
- Rapoport, A. (1982). *The Meaning of the Built Environment: A Non-verbal Communication Approach*. Beverly Hills: Sage Pub.
- Sonkaya, İ. (2017). İmar Mevzuatının Mimari Tasarıma Getirdiği Sınırlamalar Ve Uygulama Sorunlarının Konya Örneğinde İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi* . Konya, Türkiye : Selçuk Üniversitesi.
- Şahin, Ö. (2018). İmar Planı ve Belediye Yönetmelikleri İle Değiştirilebilecek Hususlar. *Sunum* . Türkiye: Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı.
- Türkiye Belediyeler Birliği. (2018). *Sunum* . Türkiye: Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı.
- Ünal, Z. (2010). İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. *Yüksek Lisans Tezi* . Ankara, Türkiye: Gazi Üniversitesi.

**EK AÇIKLAMALAR****Sayfa**

Ek Açıklama-A: İmar Yönetmeliklerinin Karşılaştırılması.....	74
Ek Açıklama-B: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği .....	127
Ek Açıklama-C: İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği .....	159
Ek Açıklama-D: Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği.....	191
Ek Açıklama-E: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği .....	225

## Ek Açıklama-A: İmar Yönetmeliklerinin Karşılaştırılması

YÖNETMELİK	YAYINLANMA TARİHİ	SAYISI	DEĞİŞİKLİK TARİHİ-SAYISI
PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	03/07/2017	30113	27/10/2018 - 30701
İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	20/05/2018	30426	07/12/2018 - 30618
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ	27/05/2018	30433	-
GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ	01/11/2018	30582	-

Belirtilen yayınlanma ve değişiklik tarihleri esas alınarak hazırlanmıştır.

**Kırmızı** işaretli kısımlar yapılan değişiklik ve getirilen ek maddeleri göstermektedir.

Üstü çizili maddelerde Danıştay 6. Dairesinin 12.07.2018 Tarihli yürütmeyi durdurma kararı vardır.

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Tanımlar;</b></p> <p>Değiştirilemez hükümler içerisinde yer almaktadır.Belediyeler bakanlık onayına sunulmak şartıyla hazırlanan yönetmeliklerinde bu tanımları değiştirmemek kaydıyla yeni tanımlar ekleyebilirler.</p>	<p><b>Tanımlar;</b>ek tanımlar gösterilmiştir.</p> <p>ç) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,</p> <p>nn) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,</p> <p>öö) Kanal kotu tutanağı: Pissu ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, İSKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,</p> <p>tt) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan alan (bu alan son kat çatı terası olarak kabul edilir) hariç bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan, 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 alanı,</p>	<p><b>Tanımlar;</b> ek tanımlar gösterilmiştir.</p> <p>ç) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,</p> <p>ı) Bahçe duvarı: Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvarı,</p> <p>oo) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,</p> <p>öö) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak, vaziyet planına işlenen, zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve kademeli ve benzeri şekilde uygulamaları olan, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,</p> <p>rr) Kanal kotu tutanağı: Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, BUSKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,</p> <p>üü) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan ve son kat çatı terası olarak kabul edilen alan hariç, bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan,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 alanı,</p>	<p><b>Tanımlar;</b> ek tanımlar gösterilmiştir.</p> <p>ç) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,</p> <p>d) Asgari Alan: Yapıda bulunması gereken zorunlu ortak alanların yönetmeliklere ve standartlara göre minimum ölçüde hesaplanan alanı,</p> <p>ı) Bahçe Duvarı: Ana yapıdan bağımsız, bina ya da binaları çevreleyen yapıları yol ve komşu parseller ile diğer donatı alanlarından ayrıran, taşıyıcılığı bulunmayan bölme duvarları,</p> <p>ğğ) Gezilemeyen baza üstü teras çatı: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan 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, kullanım ve sirkülasyona konu edilmeyen, son kat üzeri teras çatı olarak değerlendirilen alanı,</p> <p>pp) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,</p> <p>rr) İstinat Duvarı: Arkasında kalan zemin hacmini tutmak amacı ile yapılan şekli ve niteliği açısından mühendislik gerektiren yapıları,</p> <p>şş) Kalkan Duvarı: Beşik çatı ile örtülü bir yapının, mahyaya dik gelen duvarındaki üçgen bölümün alın duvarını,</p> <p>gggg) Süs Havuzu: Derinliği 50 cm'yi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,</p>



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>m) Mevcut yapı: İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak tamamen veya kısmen yapılmış yapıyı,</p> <p>ppp) Ortak merdiven: Birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren veya tek bağımsız bölümlü olup umumi binalarda yapılacak merdiveni,</p> <p>ğğğğ) Süs havuzu: Derinliği 0.50 metreyi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,</p> <p>ggggg) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,</p>	<p>mmmm) Tesisat katı: Özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda havalandırma-ısıtma-soğutma kanallarının, mekanik tesisat cihazlarının konulabileceği, sadece tesisat işlerine ayrılan ve iskan edilemeyen katı,</p> <p>ggggg)Yenilenebilir enerji kaynakları: Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarından elde edilebilen enerjiyi,</p> <p>ğğğğğ)Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Tanımlar, değiştirilemez hükümler içerisinde yer almaktadır.Belediyeler bakanlık onayına sunulmak şartıyla hazırlanan yönetmeliklerinde bu tanımları değiştirmemek kaydıyla yeni tanımlar ekleyebilirler. İlgili yönetmelikler incelendiğinde görülmektedir ki, eklenecek tanımlar yerel kaygılardan çok teknik ve teknolojik ihtiyaçlar ve mevzuat açısından gerekli olan düzenlemeler için eklenmiştir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Parsel derinlikleri:</b></p> <p>a) Konut ve ticaret bölgelerinde:  1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,  az olamaz.</p> <p>b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):  1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden,  az olamaz.</p> <p>c) Küçük sanayi bölgelerinde:  1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden,  az olamaz.</p> <p>ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.</p> <p>d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.</p> <p>e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.</p>	<p><b>Parsel derinlikleri:</b></p> <p>a) Konut ve Ticaret bölgelerinde:  1) Ön bahçesiz nizamda: 13.00 metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 13.00 metreden,  az olamaz.</p> <p><b>b) Yalnız 1 Katlı İş yeri Yapılacak, Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde:</b>  1) Ön bahçesiz nizamda: 5.00 metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 5.00 metreden,  az olamaz.</p> <p>c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.</p> <p><b>ç) Akaryakıt İstasyonlarında 30.00 metreden az olamaz.</b></p> <p>d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.</p>	<p><b>Parsel derinlikleri:</b></p> <p>a) Konut ve Ticaret bölgelerinde:  1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,  az olamaz.</p> <p><b>b) Konut ve Ticaret bölgelerindeki herhangi bir uygulama görmemiş imar adalarında yapılacak parselasyonlarda;</b>  1) Ön bahçesiz nizamda: 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden,  az olamaz.</p> <p><b>c) Köşe başı parsellerde: Cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır .</b></p> <p><b>ç) Ticaret bölgelerinde ve küçük sanayi bölgelerinde yalnız bir katlı dükkân yapılması halinde:</b>  1) Ön bahçesiz nizamda: (4.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (4.00) metreden,  az olamaz.</p>	<p><b>Parsel derinlikleri:</b></p> <p>Değişiklik yapılmamıştır.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>d) Küçük sanayi bölgelerinde:  1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,  2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden,  az olamaz.  e) Sanayi ve organize sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.  f) Akaryakıt İstasyonlarında; Karayolları bakım ve onarım ağına cepheli parsellerde 40.00 metreden az, diğer parsellerde TS 12820, TS 11939 ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen asgari mesafelerden az olamaz.  g) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b>  Parsel derinlikleri, konut ve ticaret bölgelerinde, küçük sanayi bölgelerinde, akaryakıt istasyonları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında minimum parsel derinliklerini belirleyen hükümleri içermektedir. İlgili yönetmelikler incelendiğinde, İstanbul İmar Yönetmeliği ile PAİY'de akaryakıt istasyonlarında minimum 40 metre olan parsel derinliği 30.00 metre olarak düzenlenmiş, Bursa İmar Yönetmeliğinde tabloda gösterilen düzenlemeler yapılmış, Gaziantep İmar Yönetmeliğinde ise değişiklik yapılmayarak PAİY'deki hali ile uygulamaya devam edilmektedir. Bursa İmar Yönetmeliğinde bazı düzenlemeler yapılmasına rağmen yerel verileri referans veren herhangi bir değişiklik görülmemektedir. Eklenen maddelerin mevcut planlarla uyumu ve uygulamaların devamlılığını sağlamak için düzenleme yapıldığı görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>İfraz ve Tevhit;</b></p> <p>MADDE 7- (1) 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.</p> <p>(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.</p> <p>(5) İmar planı ile kapanan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.</p> <p>(6) 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. Ancak,</p> <p>a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,</p>	<p><b>İfraz ve Tevhit;</b></p> <p><b>MADDE 8 –</b></p> <p>(1) İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilemez. Bir kısmı, kamu hizmeti ve tesislerine ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilemez.</p> <p>(2) Ancak kamu hizmet, tesis ve alanlarına ayrılan kısımlarından geriye kalan parçalar imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza imar planı ve yönetmelik esaslarına uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.</p> <p>(3) İmar planları ile belirlenen donatı alanları ile imar istikameti önünde kalan kısımlar kamu eline geçmeden imar uygulaması yapılamaz.</p> <p>(4) İmar planına göre kapanması gereken yol veya çıkmaz sokaktan mahreç alan veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler.</p> <p>(5) Cephe aldığı yolu imar planı ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.</p> <p>(6) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaşturmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.</p>	<p><b>İfraz ve Tevhit;</b></p> <p>MADDE 7 –</p> <p>(1) Her tür imar adasının tamamında parselasyon planı yapılmadan, bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.</p> <p>(2) 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.</p> <p>(3) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.</p> <p>(4) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan, parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan 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.</p> <p>(5) Cephe aldığı yolu imar planı değişikliği ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.</p>	<p><b>İfraz ve Tevhit;</b></p> <p>MADDE 7 –</p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.</p> <p>(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla çözüme yönelik işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.</p> <p>(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.</p> <p>(5) Cephe aldığı yolu imar planı ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,</p> <p>c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.</p> <p>(7) 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 <b>kademe hattı dikkate alınarak</b> gerçekleştirilir.</p> <p>(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.</p> <p>(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.</p> <p>(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.</p> <p>(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korumak 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.</p>	<p>(7) Planda donatı alanına ayrılmış olan yerlerde kamu mülkiyetine geçen parsel veya parsellerin plandaki fonksiyonuna uygun olarak bina yapılması için yeterli büyüklüğe sahip olması halinde ilgili kurumdan uygun görüş alınması şartıyla diğer parsellerle tevhit şartı aranmadan uygulama yapılır.</p> <p>(8) İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitlerin bu planlara uygun olması şarttır .</p> <p>(9) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.</p> <p>(10) İfrazla oluşan parsellerin bina taban alanları toplamı, ifrazdan önceki bina taban alanları toplamını geçemez.</p> <p>(11) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır .</p> <p>(12) Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez.</p> <p>(13) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Ancak; İmar planı gereği kullanımı zemin katı ticaret diğer katları konut olarak belirlenen parseller ile sadece konut olarak belirlenen parseller tevhit edilebilir .</p> <p>(14) İmar planlarında iskan dışı alanlarda kalan kadastral parsellerde yapılacak ifrazların, belediyece tespit edilecek ölçülerinin, ifrazdan sonra elde edilecek beher parselin 5.000 m2'den daha küçük ve trafige açık kadastral bir yola cephesinin 25.00 metreden daha az olmayacak şekilde tespiti mecburidir .</p>	<p>(6) 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.</p> <p>(7) İstisnalar;</p> <p>a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,</p> <p>b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,</p> <p>c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.</p> <p>(8) 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.</p> <p>(9) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.</p> <p>(10) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.</p>	<p>(6) 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. Ancak,</p> <p>a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,</p> <p>b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,</p> <p>c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Tarım ve Orman il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir .</p> <p>(7) 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 .</p> <p>(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir .</p> <p>(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidini halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.</p> <p>(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.</p> <p>(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.</p>	<p>(15) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.</p> <p>(16) 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 çözüme yönelik işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir .</p> <p>(17) Bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhidten ifraz işlemlerinde de bu Yönetmelikte geçen asgari ifraz şartları aranmaz.</p> <p>(18) İfraz hattı bir parseli böldüğünde parselin geri kalan kısmı müstakil yapılaşmaya elverişli değilse ifraz hattı parsel sınırı kabul edilir .</p> <p>(19) 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. Ancak,</p> <p>a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,</p> <p>b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,</p> <p>c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, ifraz edilebilir .</p>	<p>(11) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hayla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.</p> <p>(12) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakatı 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.</p> <p>(13) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidini halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.</p> <p>(14) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.</p> <p>(15) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.</p>	<p>(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller tevhit edilemez ancak, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parsellerin tevhidine ilgili idare yetkilidir .</p> <p>(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakatı 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 .</p> <p>(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidini halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur .</p> <p>(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.</p> <p>(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır .</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(20) 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 .</p> <p>(21) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parcel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parcel 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, parsellerin bahçelerinde ağaç yetişmesine olanak sağlayacak yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir .</p> <p>(22) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapılıp, ada içindeki parcel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini ile ada içi boşluğu bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.</p>		
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>İfraz ve Tevhit bölümünde, İstanbul İmar Yönetmeliği incelendiğinde kapsamlı değişiklikler yapıldığı, belirtilen değişikliklerin; mevcut plan kararlarının korunması, işlemlerin kolaylaştırılması, teknik gereklilikler, mevzuatın anlaşılır hale getirilmesi, yapı estetiği ve sokak silüetinin korunması, parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesinin sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. Genel olarak plan kararlarının ve sokak silüetinin bozulmamasının sağlanmaya çalışıldığı,Tabloda belirtilen 21 ve 22. maddelerin kısmen yerel özelliklerin korunması bağlamında değerlendirilebileceği görülmektedir. Bursa Yönetmeliği incelendiğinde, imar adasında öncelikli olarak parselasyon planı yapılması, cephe aldığı yolu imar planı değişikliği ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yolların ifraz ve tevhide konu edilemeyeceği gibi düzenlemeler dışında değişiklik yapılmadığı görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Parsele İlişkin Hükümler;</b></p> <p>MADDE 8-</p> <p>(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.</p> <p>(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.</p> <p>(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.</p> <p>(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.</p> <p>(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.</p> <p>(6) Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam kararı verilen parsellerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsele 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.</p>	<p><b>Parsele İlişkin Hükümler;</b></p> <p>MADDE 9 –</p> <p>(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.</p> <p>(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına izin verilir .</p> <p>(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur .</p> <p>(4) Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması 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 .</p> <p>(5) Durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine uymadığı halde ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen miktarlardan az olmakla beraber, asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile bina cephesi bitişik nizamda 4.00 metre ayrık nizamda 6.00 metreden az olmamak kaydıyla parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere bağlı kalınmaksızın yapı yapılmasına da izin verilebilir .</p>	<p><b>Parsele İlişkin Hükümler;</b></p> <p>MADDE 8 –</p> <p>(1) Bir parselin bulunduğu imar adasının tamamında parselasyon planı yapıлып, Belediye Encümenince onaylanmadan yeni inşaat izni için imar durum belgesi verilemez.Parselasyon planına göre, müstakil yapı yapılmasına uygun olmayan parsellere, imar parseli oluşmadan ve tapuya tescili tamamlanmadan ruhsat verilemez.</p> <p>(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir .</p> <p>(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur .</p> <p>(4) 2981, 3290, 3366 sayılı Kanunlardan faydalanmış binalar hariç olmak üzere;</p> <p>a) Her iki yanındaki komşu parsellerin imar planı ve mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması,</p> <p>b) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında korunması gerekli eski eser tescilli bina bulunması,</p>	<p><b>Parsellerde yapılanma şartları;</b></p> <p>MADDE 8 –</p> <p>(1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde; yapılaşma için parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.</p> <p>(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir .</p> <p>(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur .</p> <p>(4) Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol veya korunması gerekli tescilli eser bulunması 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 .</p>



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>Bu uygulamalar sırasında birden fazla yoldan cephe alan parsellerde yapılacak binanın diğer yol cepheleri 4.00 metrenin altına düşürülemez, bina yüksekliği 9.50 metreyi geçemez.</p> <p>(6) Durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine de uymayan parsellerde, imar mevzuatına uygun parsel düzenleninceye kadar yönetmelikte belirtilen asgari piyese ölçülerini sağlamak koşuluyla en fazla <math>Y=6,50</math> metre irtifada yapı yapılmasına da izin verilebilir .</p> <p>(7) Balta ifraz niteliğinde oluşmuş ve parselde 3.00 metreden az olmamak şartı ile mahreç sağlayan parsellerden yapılanmaya uygun olanlarına plan şartlarında yapılanma izni verilir .</p> <p>(8) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır .</p> <p>(9) Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve 1/10/2017 tarihinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam 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 .</p> <p>(10) Bitişik ve Blok nizam parsellerde;</p> <p>a) Bahçe mesafelerine göre bina derinliğinin 7.00 metreden daha az kaldığı parsellerde, arka bahçe herhangi bir noktada 2.00 metreden ve iki bina arasındaki arka bahçe mesafeleri toplamı 4.00 metreden az kalmamak şartı ile bina derinliği 7.00 metreye kadar arttırılmasında ilgili idaresi yetkilidir . Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin 7.00 metreden az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir .</p> <p>b) Ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilemez.</p>	<p>c) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması nedenleri ile, müstakil kalan parsellere ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere imar parseli teşekkül ettirilebilir ve fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla ve yapı yapılmasına izin verilir .</p> <p>(5) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin çekme mesafeleri ölçülerine uyulması ve binalar arasındaki mesafenin sağlanması kaydı ile bir parselde, birden fazla yapı yapılabilir .</p> <p>(6) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır .</p> <p>(7) Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve 1/10/2017 tarihinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam 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 .</p> <p>(8) Bitişik ve blok nizam parsellerde, ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması halinde ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilemez.</p>	<p>(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır .</p> <p>(6) Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve 1/10/2017 tarihinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam 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 .</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>c) Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir . Yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinliklerinin ada köşesindeki bir veya daha fazla parselin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olması halinde bu parsellere verilen derinliklere bakılmaksızın asgari aydınlıkla parsel tamamında bina izni verilebilir.</p>		
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b> Parsele İlişkin Hükümler inceleniğinde; İstanbul İmar Yönetmeliğinde mevcut plan kararlarını ve sokak silüetini korumaya yönelik, mevzuat açısından kolaylaştırıcı kararlar alınmaya çalışıldığı görülmektedir. Bursa İmar Yönetmeliğinde parsele ilişkin hükümler altında, bir parsele birden fazla bina yapılabilmesi, bitişik ve blok nizam parsellerde, ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması halinde ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilmemesi gibi mevcut parsellerdeki uygulamaları kolaylaştırmaya yönelik kararlar alındığı görülmektedir. Parsele İlişkin Hükümler, Gaziantep İmar Yönetmeliğinde, parsellerde yapılanma şartları başlığı altında ele alınmıştır. Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol veya korunması gerekli tescilli eser bulunması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına ilişkin değişiklik yapılmıştır.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ																																																																																																																								
<p><b>Yol genişliklerine göre bina kat adetleri;</b>  <b>MADDE 9-</b>  (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;  a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>İmar Planına göre Yol genişliği (metre)</th> <th>Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> <th>Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Yol ≤ 7.00</td><td>2</td><td>1</td></tr> <tr><td>7.00 &lt; Yol ≤ 10.00</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr><td>10.00 &lt; Yol ≤ 12.00</td><td>4</td><td>2</td></tr> <tr><td>12.00 &lt; Yol ≤ 15.00</td><td>5</td><td>2</td></tr> <tr><td>15.00 &lt; Yol ≤ 20.00</td><td>6</td><td>2</td></tr> <tr><td>20.00 &lt; Yol ≤ 25.00</td><td>8</td><td>3</td></tr> <tr><td>25.00 &lt; Yol ≤ 35.00</td><td>10</td><td>3</td></tr> <tr><td>35.00 &lt; Yol ≤ 50.00</td><td>14</td><td>4</td></tr> <tr><td>50.00 ≤ Yol</td><td>&gt;14</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <p>b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.  c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.20 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.</p>	İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)	Yol ≤ 7.00	2	1	7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2	10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2	12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2	15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2	20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3	25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3	35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4	50.00 ≤ Yol	>14	4	<p><b>Yol genişliklerine göre bina kat adetleri;</b>  <b>MADDE 10 –</b>  (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;  a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>İmar Planına göre Yol genişliği (metre)</th> <th>Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> <th>Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Yol ≤ 7.00</td><td>2</td><td>1</td></tr> <tr><td>7.00 &lt; Yol ≤ 10.00</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr><td>10.00 &lt; Yol ≤ 12.00</td><td>4</td><td>2</td></tr> <tr><td>12.00 &lt; Yol ≤ 15.00</td><td>5</td><td>2</td></tr> <tr><td>15.00 &lt; Yol ≤ 20.00</td><td>6</td><td>2</td></tr> <tr><td>20.00 &lt; Yol ≤ 25.00</td><td>8</td><td>3</td></tr> <tr><td>25.00 &lt; Yol ≤ 35.00</td><td>10</td><td>3</td></tr> <tr><td>35.00 &lt; Yol ≤ 50.00</td><td>12</td><td>4</td></tr> <tr><td>50.00 ≤ Yol</td><td>&gt;12</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <p>b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır .  c) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir .  ç) Mevcut imar planlarında; TAKS +Y(Yükseklik) KAKS Blok boyutları + Y(Yükseklik) maddelerinin en az birini sağlaması zorunludur . Bu şartlardan hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınana kadar uygulama yapılamaz.</p>	İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)	Yol ≤ 7.00	2	1	7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2	10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2	12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2	15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2	20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3	25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3	35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4	50.00 ≤ Yol	>12	4	<p><b>Yol genişliklerine göre bina kat adetleri;</b>  <b>MADDE 9-</b>  (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;  a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>İmar Planına göre Yol genişliği (metre)</th> <th>Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> <th>Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Yol ≤ 7.00</td><td>2</td><td>1</td></tr> <tr><td>7.00 &lt; Yol ≤ 10.00</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr><td>10.00 &lt; Yol ≤ 12.00</td><td>4</td><td>2</td></tr> <tr><td>12.00 &lt; Yol ≤ 15.00</td><td>5</td><td>2</td></tr> <tr><td>15.00 &lt; Yol ≤ 20.00</td><td>6</td><td>2</td></tr> <tr><td>20.00 &lt; Yol ≤ 25.00</td><td>8</td><td>3</td></tr> <tr><td>25.00 &lt; Yol ≤ 35.00</td><td>10</td><td>3</td></tr> <tr><td>35.00 &lt; Yol ≤ 50.00</td><td>14</td><td>4</td></tr> <tr><td>50.00 ≤ Yol</td><td>&gt;14</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <p>b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır .  c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.20 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.</p>	İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)	Yol ≤ 7.00	2	1	7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2	10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2	12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2	15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2	20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3	25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3	35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4	50.00 ≤ Yol	>14	4	<p><b>Yol genişliklerine göre bina kat adetleri;</b>  <b>MADDE 10 –</b>  (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;  a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>İmar Planına göre Yol genişliği (metre)</th> <th>Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> <th>Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Yol ≤ 7.00</td><td>2</td><td>1</td></tr> <tr><td>7.00 &lt; Yol ≤ 10.00</td><td>3</td><td>2</td></tr> <tr><td>10.00 &lt; Yol ≤ 12.00</td><td>4</td><td>2</td></tr> <tr><td>12.00 &lt; Yol ≤ 15.00</td><td>5</td><td>2</td></tr> <tr><td>15.00 &lt; Yol ≤ 20.00</td><td>6</td><td>2</td></tr> <tr><td>20.00 &lt; Yol ≤ 25.00</td><td>8</td><td>3</td></tr> <tr><td>25.00 &lt; Yol ≤ 35.00</td><td>10</td><td>3</td></tr> <tr><td>35.00 &lt; Yol ≤ 50.00</td><td>12</td><td>4</td></tr> <tr><td>50.00 ≤ Yol</td><td>&gt;12</td><td>4</td></tr> </tbody> </table> <p>b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır .  c) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir .</p>	İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)	Yol ≤ 7.00	2	1	7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2	10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2	12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2	15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2	20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3	25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3	35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4	50.00 ≤ Yol	>12	4
İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)																																																																																																																									
Yol ≤ 7.00	2	1																																																																																																																									
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2																																																																																																																									
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2																																																																																																																									
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2																																																																																																																									
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2																																																																																																																									
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3																																																																																																																									
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3																																																																																																																									
35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4																																																																																																																									
50.00 ≤ Yol	>14	4																																																																																																																									
İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)																																																																																																																									
Yol ≤ 7.00	2	1																																																																																																																									
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2																																																																																																																									
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2																																																																																																																									
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2																																																																																																																									
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2																																																																																																																									
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3																																																																																																																									
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3																																																																																																																									
35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4																																																																																																																									
50.00 ≤ Yol	>12	4																																																																																																																									
İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)																																																																																																																									
Yol ≤ 7.00	2	1																																																																																																																									
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2																																																																																																																									
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2																																																																																																																									
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2																																																																																																																									
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2																																																																																																																									
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3																																																																																																																									
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3																																																																																																																									
35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4																																																																																																																									
50.00 ≤ Yol	>14	4																																																																																																																									
İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)																																																																																																																									
Yol ≤ 7.00	2	1																																																																																																																									
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2																																																																																																																									
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2																																																																																																																									
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2																																																																																																																									
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2																																																																																																																									
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3																																																																																																																									
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3																																																																																																																									
35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4																																																																																																																									
50.00 ≤ Yol	>12	4																																																																																																																									

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>d) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş ise ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3'ü geçmemek, plan notları ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir .</p>	<p>(2) İmar planında verilen yükseklik ve kat adedi maksimum olup, daha az katlı bina yapılmak istendiğinde, imar planında verilen yükseklik veya KAKS'ın tamamı kullanılmış ise temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projesindeki kat adedine ve yüksekliğe göre değerlendirilir .</p> <p>(3) Bu maddelerin uygulanmasında yollardaki kısmî genişleme ve daralmalar ile ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.</p> <p>(4) Bu Yönetmelikte ve planda gösterilen yükseklikler herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi ve sivil mimarlık örneği bir eserin görünüşünü, kültürel peyzajını bozması halinde, plan değişikliği yapılarak gereği kadar azaltılabilir .Eski eser tescilli binaların koruma alanında kalan parsellerdeki yapılanmalar ile tescilli yapıya komşu ve bakı veren yapılarda ise ilgili Koruma Kurulu onayı da alınmak suretiyle ruhsat verilebilir .</p>	<p>ç) İmar planında yükseklik serbest(hmax=serbest) olan parsellerde emsal değeri aşılmamak kaydıyla, kat adetlerinin belirlenmesinde yol genişliklerine bakılmaz. Bahçe mesafeleri belirlenirken bu Yönetmeliğin belirlediği yapı yaklaşma sınırlarına uyulur .</p> <p>d) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır . Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı arttırılmaz.İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.20 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır .</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b>  Üstü çizili maddelerde Danıştay 6. Dairesinin12.07.2018 Tarihli yürütmeyi durdurma kararı vardır. 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında katadetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde, bina kat adetlerini belirlemeye yönelik hükümler içermektedir. Bir abideyi veya korunması gereken tarihi ve sivil mimarlık örneği bir eserin görünüşünü, kültürel peyzajını bozması halinde, plan değişikliği yapılarak gereği kadar azaltılabilir ."Eski eser tescilli binaların koruma alanında kalan parsellerdeki yapılanmalar ile tescilli yapıya komşu ve bakı veren yapılarda ise ilgili Koruma Kurulu onayı da alınmak suretiyle ruhsat verilebilir ." hükmü dışında yerel ve kültürel özelliklerin korunmasına referans verilmemektedir. Kültürvarlığının korunmaya çalışılması olumlu görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 10-  (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.  (2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.  (3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.  (4) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.  (5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.  <b>Yoldan kotlandırma</b>  <b>MADDE 11 -</b>  (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. (2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.  (3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.  (4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.</p>	<p><b>Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar;</b></p> <p><b>MADDE 11 –</b>  (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.  (2) Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Yola olan mesafenin, bina köşe noktalarına göre farklılık gösterdiği hallerde binanın yola en yakın noktası esas alınır.  (3) Binanın yola olan mesafesi; 6.00 metreden az ise yoldan, 6.00 metre veya fazla ise tabii zeminden kot verilir.  (4) Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6.00 metrenin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6.00 metrenin altında, diğerinin ise 6.00 metre veya üstünde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.  (5) Yol kenarında en az 1.50 metre yükseklik ile başlayarak set teşkil eden parsellerde kot; ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının, civarın karakterine ve silüete etkisine göre etüt edilerek bu madde hükümleri çerçevesinde belirlenir.  (6) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil değerlendirilerek bu madde hükümlerine uygun olarak kot verilir.  (7) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin kat taban kotunun tabii veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda 12. maddenin 4. 5. 6. 7. ve 8. fıkralarına göre kademelendirme yaptırılmasında ilgili idaresi yetkilidir.  (8) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.</p>	<p><b>Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 10 –  (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.  (2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.  (3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, her bina için kendisine yakın yoldan veya bina köşe kotları ortalaması alınarak kotlandırma yapılır.  (4) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.  <b>Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi</b>  <b>MADDE 11 –</b>  (1) Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, bina yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun 0.15 metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeyen inşaat izni verilmeyen. Kırmızı kot belediyesince en geç 10 iş günü içinde verilir.  (2) İki yol arasında kalan parsellerde:  a) İki yol arasındaki kot farkı, 3.50 metreden fazla (3.50 metre dâhil) ve parsel derinliği 12.00 metreden fazla (12.00 metre dâhil) ise: Kademe parsel derinliğinin dörtte biri oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır. b) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden az ise kot, yüksek olan yoldan alınır ve kademelendirme yapılır.  c) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.</p>	<p><b>Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 10 –  (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.  (2) Kot alınan noktanın tespitinde cadde, sokak silueti, yol genişlikleri ve yapılaşma düzeni dikkate alınır.  (3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.  (4) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.  (5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.  <b>Yoldan kotlandırma</b>  <b>MADDE 11 –</b>  (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanının bina köşe hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Ancak; bu kotu aşmamak kaydıyla yapılaşma düzeni, yapı nizamı, kullanım amacı ve cephe alınan yollardaki silüete göre kot alınacak noktanın tespitinde ilgili idare yetkilidir.  (2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.  (3) Kotlandırma yapılması için yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. (6)Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. (7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.</p> <p>(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır. (9) % 20’den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.</p> <p>(10) (Ek:RG-28/7/2018-30492) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.</p>	<p><b>Yoldan kotlandırma</b> <b>MADDE 12 –</b> (1) Kot alınacak yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki kaldırım üstünden kot verilir. (2) Kaldırımı yapılmamış yollarda yol seviyesinin 0.18 metre üstünden kot verilir. (3) Açılmamış veya kaplaması yapılmamış yollarda yol profili ile belirlenen kırmızı kotlar esas kabul edilir. Kırmızı kot tespiti, yapı ilgililerinin müracatı üzerine 10 gün içerisinde ilgili idarece yapılır. (4) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun tabii veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda bina üstten bir kat kademelendirilir. Her bir kademenin boyu 6.00 metreden aşağı olamaz. (5) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. (6) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca dördüncü ve beşinci fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir. (7) (Mülga:RG-7/12/2018-30618) (8) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar ve her bir kademe boyu 3.00 metre olmak üzere, bina cephe ve derinlikleri ayrı ayrı değerlendirilerek binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.</p>	<p>ç) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden fazla ve parsel derinliği 12.00 metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı, ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir. (3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyili nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla 3.50 metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği 6.00 metreden az olamaz. Kademe cephesi 6.00 metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3.50 metreden fazla aşamaz. (4) Bitişik veya blok yapı nizama tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. (5) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabii zemin kotu arasındaki fark 6.00 metreyi aşılırsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.</p>	<p>(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir. (5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan ibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme kot alınan noktaya göre planla veya bu Yönetmelikle belirlenen saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. (6) Kademelendirmede her kademe, cephe hattı boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu yol kotuna göre <math>\pm 0,00</math> kotu esas alınarak belirlenir. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. (7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir. (8) % 20’den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir. (9) Tasarımı gereği özellik arz eden camii, otel, sanayi yapıları, tiyatro, konferans salonu, stadyum ve tek bağımsız bölümlü villalar gibi yapıların kademelendirme ve kotlandırmasına ilişkin hususlar ilgili imar biriminin etüdü ve mimari estetik komisyonun kararına göre yapılır.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Tabii zeminden kotlandırma</b> <b>MADDE 12-</b> (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. (2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir. (3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır. (4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.</p> <p><b>Köşe başı parsellerde kotlandırma</b> <b>MADDE 13-</b> (1) Köşe başı parsellerde; a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.</p> <p><b>İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma</b> <b>MADDE 14-</b> (1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır. (2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.</p>	<p><b>Tabii zeminden kotlandırma</b> <b>MADDE 13 –</b> (1) Düz ya da yol kotuna nazaran tabii zemini alçalan parsellerde kot bina ön cephesi tabii zemin kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. (2) Yol kotuna nazaran tabii zemini yükselen parsellerde kot bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.</p>	<p><b>Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda köşe başı ve ada parsellerde kot verilmesi</b> <b>MADDE 12 –</b> (1) Köşe başı parsellerde; a) Bir yol cephesindeki kot, köşe başından ibaren diğer yol cephesinde 20.00 metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin 20.00 metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir. b) Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3.00 metreden fazla aşamaz. (2) Ada parsellerde; a) 20.00 metre derinlik şartı aranmaz. b) Kot farkı 3.50 metreyi aşmıyorsa aynı kot devam eder, kot farkı 3.50 metre aşılması halinde kademe yapılır.</p> <p><b>Ayrık yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi</b> <b>MADDE 13 –</b> (1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir. (2) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot; her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Yola cepheli kütleler için; yoldan kot alınmak istenirse her kütle için kütle önündeki tretuvar kotu veya daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir. (3) Arazi meyili dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin 3.00 metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.</p>	<p>(10) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek sureyle de kademe uygulaması yapılabilir.</p> <p><b>Tabii zeminden kotlandırma</b> <b>MADDE 12 –</b> (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. (2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir. (3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ile yapılır. (4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının yüksek olanına göre belirlenir. Ancak zemin kat taban kotunun, düzenlenmiş zemine göre bina köşe noktalarından 3.5 metreden yüksek olması halinde 11 inci maddenin beşinci, altıncı, yedinci fıkralarına göre kademelendirilir. a) Parselin cephe aldığı yollardan ilgili</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>(4) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir. a) Arazi meylli dolayısıyla, ikinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği 2.00 metreye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır. Bina köşe kotları ortalaması alınmak kaydıyla ikinci bodrum katın tamamının otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.</p> <p>b) Ancak bu maddede belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.</p> <p><b>Subasman seviyesi</b> <b>MADDE 14 –</b> (1) Subasman seviyesi, tüm yapı nizamlarında imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, (±0.00) kotunun altına düşemez ve +(1.20) kotunun üzerine çıkamaz.</p>	<p><b>Köşe başı parsellerde kotlandırma MADDE 13 –</b> (1) Köşe başı parsellerde; idarenin birimince etüt edilerek belirlenecek yola göre kot verilir. b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.</p> <p><b>İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma MADDE 14 –</b> (1) Parselin cephe olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır. (2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b> Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar açıklanmış, kot alınan noktanın tespitinde sokak silüetinin korunmasına dikkat çekilmiştir. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esas kabul edilmiştir. Yoldan kotlandırma, tabii zeminden kotlandırma, köşe başı parsellerde kotlandırma, iki yola bakan ara parsellerde kotlandırma başlıkları altında kot verilmesine ilişkin esaslar tanımlanmıştır. İstanbul ve Bursa İmar yönetmeliklerinde kapsamlı değişiklikler göze çarpmaktadır. Topoğrafya ya uyumu sağlama çabalarından dolayı yönetmeliğin en olumlu maddelerinden birisi olup, yerel ve kültürel verilere referans verilmemesi olumsuz görülmüştür. Ana kriterlerin, sokak silüetinin korunması, kot farkından dolayı fazladan kat kazanımının önlenmesi, uygulamaların kolaylaştırılması amacıyla bazı değişiklikler yapıldığı görülmektedir.</p>			



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 15-</p> <p>(1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak amacıyla hafdilemez.</p> <p>(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.</p> <p>(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.</p> <p>(4) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.</p> <p>(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.</p> <p>(6) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.</p> <p>(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olmasında öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.</p> <p>(8) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.</p>	<p><b>Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 14 –</p> <p>(1) Genel olarak, zemin kat taban kotu binaların kot verilen <math>\pm 0.00</math> kotunun alna düşemez ve +1.20 kotunun da üzerine çıkamaz.</p> <p>(2) Tabii zemin ve yol kotları belirlenip, belediyece tasdik edilmedikçe kazı veya dolgu yapılamaz.</p> <p>(3) Tabii zemin veya bu Yönetmelik hükümlerine göre tesviye edilmiş zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak amacıyla hafdilemez.</p> <p>(4) Binaların yola bakan cepheleri ile yola kadar olan kısımda tabii zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin alna düşürülemez.</p> <p>(5) Birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.</p> <p>(6) Tabii zeminden kot alan yapılarda, kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından en çok 3.00 metre mesafede tesviye yapılabilir.</p> <p>(7) Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde; binalar arasındaki zeminin uyumluluk açısından tetkik edilerek, imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre tesviye edilmesinde ilgili idare yetkilidir. Ancak; bu durumda parselde yapılan tesviye neticesinde bodrum kat açığa çıkarılamaz ve parselde birden fazla kademeye yapılması gerektiği durumlarda iki kademe arasındaki yükseklik farkı 3.00 metreden fazla olamaz.</p> <p>(8) (Ek:RG-7/12/2018-30618) Kamuya ait eğitim yapılarının bahçelerinin daha elverişli kullanılması amacıyla yapılan mimari çözümlerde en düşük yol kotunun altına düşülmemesi şartıyla bahçe tesviyesine ilişkin hususlar avan proje ile belirlenir.</p> <p>(1)</p>	<p><b>Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 15 –</p> <p>(1) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.</p> <p>(2) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.</p> <p>(3) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, isnat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır. (4) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.</p> <p>(5) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. (6) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.</p> <p>(7) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.</p>	<p><b>Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar;</b></p> <p>MADDE 15 –</p> <p>(1) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak amacıyla hafdilemez.</p> <p>(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.</p> <p>(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.</p> <p>(4) Binaların yola bakan cepheleri ile yola kadar olan kısımda tabii zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez.</p> <p>(5) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır. (6) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.</p> <p>(7) Tabii zeminden kot alan yapılarda, ön cephe hariç kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından (3.00) m. mesafede, 0 istinat duvarı yüksekliği en fazla 2.20 metreyi aşmayacak şekilde tesviye yapılabilir. Bina köşe noktaları dikkate alınarak en çok 3.00 metre mesafede tesviye yapılabilir. Diğer alanlar plankote kotları dikkate alınarak düzenlenir. Bu maddenin uygulanmasında 5 inci maddenin yirmidördüncü fıkrasında belirtilen esaslar dikkate alınır.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Ön bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 16-</p> <p>(1) Yoldan kot alan parsellerde; a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir. b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.</p> <p>(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla % 2 meyil verilerek tesviye edilir. (3) Köşe başı parsellerin yol cephe hatları bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.</p> <p>(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.</p> <p>(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.</p> <p><b>Yan bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 17-</p> <p>(1) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.</p> <p>(2) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde <math>\pm 0.00</math> kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.</p>	<p>(9) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, isnat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır. (10) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.</p> <p>(11) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.</p> <p>(12) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.</p> <p><b>Ön bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 15 –</p> <p>(1) Yoldan kot alan parsellerde; a) %15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir. b) %15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.</p> <p>(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %2 meyil verilerek tesviye edilir.</p> <p>(3) Köşe başı parsellerin yol cephe hatları bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.</p>	<p><b>Ön bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 16 –</p> <p>(1) Ön bahçelerde çekme mesafesi içinde yola paralel düzenleme yapılabilir. Yol kotu üzerinde dolgu yapılamaz, yol kotu altında hafriyat yapılamaz. Ancak ön bahçe mesafesi içerisinde bahçenin bina çıkma altına rastlayan kısımlarında yapılabilecek ilave 0.40 metre derinliği aşmayan tesviye niteliğindeki düzenlemeler haricinde yol seviyesinin altında hafriyat yapılamaz. Bina çekme mesafesinin en az 1.50 metre gerisinde konumlandırıldığı takdirde, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda, binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre 3.00 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.</p> <p>(2) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.</p> <p>(3) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.</p> <p>(4) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; ön bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçeye uyumlu tesviye yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir.</p>	<p>(8) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. (9) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.</p> <p>(10) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.</p> <p><b>Ön bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 16 –</p> <p>(1) Yoldan kot alan parsellerde; a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir. b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.</p> <p>(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla <math>\pm 5</math> meyil verilerek tesviye edilir. (3) Köşe başı parsellerin yol cephe hatları bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.</p> <p>(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ada/parsel sınırının en az 5 metre gerisinden başlatılmak ve rampa eğimi % 20'yi geçmemek kaydıyla başlatılabilir, ancak planla ticaret kullanımı verilen parsellerde ise yapı yaklaşma sınırından itibaren rampa başlatılabilir.</p> <p>(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Arka bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 18 - (1) Tabii zemini <math>\pm 0.00</math> kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin <math>+2.00</math> kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren <math>3.00</math> metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir. (2) Tabii zemin kotu <math>\pm 0.00</math> kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının <math>1.00</math> metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden <math>3.00</math> metreden itibaren kademelendirme yapılabilir. (3) Arka bahçelerde <math>2.00</math> metreden fazla olmamak ve (<math>\pm 0.00</math>) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.</p>	<p>(4) Otopark giriş rampası eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk <math>2.00</math> metresi <math>\%15</math> eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir. (5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz. <b>Yan bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 16 - (1) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir. (2) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde <math>\pm 0.00</math> kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir. (3) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; ön bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçeye uyumlu tesviye yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir. <b>Arka bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 17 - (1) Tabii zemini <math>\pm 0.00</math> kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin <math>+2.00</math> kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren <math>3.00</math> metrelik şeridin tesviyesi ile yenilir. (2) Tabii zemin kotu <math>\pm 0.00</math> kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının <math>1.00</math> metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden <math>3.00</math> metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.</p>	<p><b>Yan bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 17 - (1) Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan isnat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla yan bahçelerin tesviyelerinde binanın çekme mesafesi ve gerisinde konumlandırıldığında, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre <math>2.00</math> metreden fazla dolgu, binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre <math>3.00</math> metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir. (2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari <math>2.00</math> metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında <math>0.13</math> metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez. (3) Binaların yan bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. <b>Arka bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 18 - (1) Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan isnat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla arka bahçelerin tesviyelerinde binanın çekme mesafesi ve gerisinde konumlandırıldığında, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre <math>2.00</math> metreden fazla dolgu, binaya esas olan (<math>\pm 0.00</math>) kotuna göre <math>3.00</math> metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir. (2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari <math>2.00</math> metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında <math>0.13</math> metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.</p>	<p>(6) 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 <math>3</math> metre genişliğindeki şeritle sınırlı olmak şartlarıyla ve tabii zemin fazla değiştirilmeden kazı yapılabilir. <b>Yan bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 17 - (1) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir. (2) Arka bahçe tesviye kotunun <math>\pm 0.00</math> kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde <math>\pm 0.00</math> kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir. <b>Arka bahçelerin tesviyesi</b> MADDE 18 - (1) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari <math>2.00</math> metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında <math>0.13</math> metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez. (2) Tabii zemin kotu <math>\pm 0.00</math> kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının <math>2.00</math> metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden <math>3.00</math> metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve (<math>\pm 0.00</math>) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.</p> <p>(4) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) Bitişik nizam ya da imar planında ada bütününde bitişik olarak belirlenmiş blok nizam yapılarda, arka bahçedeki tabii zemin kotu kot alınan <math>\pm 0.00</math> kotuna göre -1.80 metre kotunda hafredilebilir. Ancak; arka bahçelerde bina köşe noktalarının -1.80 kotundan düşük olması durumunda bu maddenin ikinci fıkrasına göre tesviye yapılabilir.</p>	<p>(3) Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.</p> <p>(4) Binaların arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.</p>	<p>(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve (<math>\pm 0.00</math>) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.</p> <p>(4) Ancak, yapının bodrum katının otopark olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla düz ve yol kotuna göre 3 metreye kadar azalan eğimli parsellerde, arka bahçe tesviye kotu 0.00 kotundan itibaren en çok 3.00 metreye kadar kazılabilir.</p> <p>(5) Binaların arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.</p> <p>(6) 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 iskan edilmemek şartı ile tesviyesi mümkündür.</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Bahçe tesviyesine ilişkin esaslar; ön bahçelerin tesviyesi, yan bahçelerin tesviyesi ve arka bahçelerin tesviyesi başlıkları altında ele alınmıştır. Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunlu tutulmuştur. Bahçe tesviyelerinde engellilerin kullanımına uygunluk zorunluluğu getirilmiş, arazi tanzim şeklinin belirlenmesinde farklı durumlar ile karşılaşılması halinde plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idarelerin imar birimleri tesviye koşullarını belirlemeye yetkilendirilmiştir. Tabloda belirtilen değişiklikler görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar;</b></p> <p><b>MADDE 22 -</b>  (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;  a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,  b) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,  c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,  ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,  d) Atrium ve galeri boşlukları,  e) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,  f) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)  g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,  ğ) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,  h) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  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) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  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, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,</p>	<p><b>Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar;</b></p> <p><b>MADDE 22 –</b>  (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;  <b>a) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;</b>  1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6m<sup>2</sup> si,  2) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,  3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,  4) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,  5) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,  <b>b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;</b>  1) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,  2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları,yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,  3) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,</p>	<p><b>Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar;</b></p> <p><b>MADDE 22 –</b>  (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslara uyulur .  <b>(2) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;</b>  a) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6m<sup>2</sup> si,  b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,  c) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,  ç) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,  d) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı.  <b>(3) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;</b>  a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,  b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları,yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,  ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,</p>	<p><b>Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar;</b></p> <p><b>MADDE 22 -</b>  (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;  a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,  b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,  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,  d) Atrium ve galeri boşlukları,  e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,  f) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,  g) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,  ğ) Otopark alanları,  h) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,  ı) 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, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,  i) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>j) (Değişik:RG-30/9/2017-30196) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar;</p> <p>k) (Değişik:RG-30/9/2017-30196) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler;</p> <p>l) (Değişik:RG-30/9/2017-30196) Sökülür-takılır katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları, katlar alanına dâhil edilmez.</p>	<p>4) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,</p> <p>5) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve bu maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,</p> <p>6) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si,</p> <p><b>c) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;</b></p> <p>1) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,</p> <p>2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,</p> <p>3) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,</p> <p>4) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,</p> <p>5) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,</p> <p>6) Ana binaya ait trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,</p> <p>7) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,</p> <p>8) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,</p> <p>9) Giriş saçakları (markizler),</p> <p>10) Su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat alanları,</p> <p>11) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,</p>	<p>d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddenin dördüncü fıkrasında belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar;</p> <p>e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100m<sup>2</sup>'si.</p> <p><b>(4) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;</b></p> <p>a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,</p> <p>b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20 sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,</p> <p>c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,</p> <p>ç) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,</p> <p>d) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,</p> <p>e) Ana yapının dışında kalan; binaya ait trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,</p> <p>f) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,</p> <p>g) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,</p> <p>ğ) Giriş saçakları (markizler),</p> <p>h) Bodrum katların dışında yapılan su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat alanları,</p>	<p>j) Çok bağımsız bölümlü yapıların bodrum ve/veya zemin katlarında yer almak veya 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde istenildiği takdirde bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dahil edilmek üzere; en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen, bağımsız bölüm oluşturmayan, ticari amaçla kullanılmayan siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, toplantı odası, sosyal mekanlar,</p> <p>k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,</p> <p>l) Sökülür-takılır katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,</p> <p>m) Tek bağımsız bölümlü; fabrika, villa, kültür merkezi, spor tesisi, otel, yurt, sağlık tesisi, eğitim tesisi, dini tesis vb. gibi yapıların</p> <p>-Bodrum katlarında yer alan,</p> <p>-Ticari amaç için kullanılmayan,</p> <p>-Ortak alan niteliğinde,</p> <p>-Yapının ihtiyacına yönelik, çamaşırhane, mutfak, revir, teknik servis hizmetleri, spor salonu, sauna, havuz vb. gibi müştemilat niteliğindeki alanlar, katlar alanına dâhil edilmez.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>12) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,  13) Atrium ve galeri boşlukları,  14) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m<sup>2</sup>'si,  15) Konut dışı kullanımlarda; ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,  16) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,  17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,  18) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,  19) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb.sosyal tesisler,</p>	<p>ı) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,  i) Atrium ve bulunduğu katın brüt alanının 1/3'ünü geçmeyen galeri boşlukları,  j) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,  k) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,  l) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,  m) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,  n) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,  o) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, ve benzeri sosyal tesisler,</p>	

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>20) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,</p> <p>21) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,</p> <p>22) Kat bahçeleri, kattaki teraslar ile çatı arası piyesi önü teraslar,</p> <p>23) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları, katlar alanına dâhil edilmez.</p>	<p>ö) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,</p> <p>p) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,</p> <p>r) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri, katlar alanına dâhil edilmez.</p>	

**AÇIKLAMALAR:**

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Bu alanlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıkta sonraki alanları toplamıdır. 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 22. madde ile ayrı bir bölüm olarak belirtilmiştir. Yapılan değişiklikler incelendiğinde, yerel verilere referans verilmediği görülmekte olup, yönetmeliğin ilgili maddelerinin daha anlaşılır hale getirilmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. İstanbul ve Bursa imar yönetmelikleri incelendiğinde değiştirilen hükümlerin birbirinin aynısı olduğu görülmüş, Gaziantep imar yönetmeliğinde kapsamlı değişiklik yapılmamıştır.



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Bahçe mesafeleri;</b></p> <p><b>MADDE 23 -</b>  (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;  a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.  b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.  c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.  ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.  d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.  e) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.  f) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.</p>	<p><b>Bahçe mesafeleri;</b></p> <p><b>MADDE 23 –</b>  (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;  a) <b>Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.</b>  b) <b>Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir .</b>  c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir .  ç) <b>Yan ve arka bahçe mesafeleri; 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.</b>  d) <b>Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur . 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder .</b>  e) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir .  f) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır . 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir .  g) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel e yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir . Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir .</p>	<p><b>Bahçe mesafeleri;</b></p> <p><b>MADDE 23 -</b>  (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;  a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.  b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.  c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.  ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)  Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.  d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.  e) <b>Arka bahçe mesafesi; bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde 2.00 metreye kadar azaltılabilir ve hiçbir koşulda 2.00 metreden az olamaz.</b>  f) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.  g) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir .  ğ) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00</p>	<p><b>Bahçe mesafeleri;</b></p> <p>(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;  a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.  b) <b>En az yan ve arka bahçe mesafesi 4 kata kadar 3.00 metredir . 4 kattan fazla her kat için 0.50 metre eklenir . Ayrıca, birden fazla blok yapılan parsellerde bloklar arası bahçe mesafesi her blok için ayrı ayrı hesaplanır.Bahçe mesafeleri hesaplanırken kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer iskan edilen bodrum katlar dikkate alınarak hesaplanır .</b>  c) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.  ç) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir .  d) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır . 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir .</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>g) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.</p> <p>ğ) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.</p> <p>h) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.</p>	<p>Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir . Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir .Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir .</p> <p>ğ) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır .</p> <p><b>(2) 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 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir .</b></p> <p>(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir .</p> <p>(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;</p>	<p>metre çekilmek durumundadır . 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir .</p> <p>h) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir.Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir . Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir . Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir .</p> <p>Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir .</p> <p>1) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır .</p> <p>(2) 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 3.00 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.</p>	<p>e) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır .</p> <p>(2) 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 3.00 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.</p> <p>(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.</p> <p>(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;</p> <p>a) Kameriye, b) Pergola, c) Süs havuzu, ç) Çocuk bahçeleri, d) Bina giriş köprüleri, e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri yapılabilir.</p> <p>(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(2) 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 3.00 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.</p> <p>(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.</p> <p>(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;</p> <p>a) Kameriye, b) Pergola, c) Süs havuzu, ç) Çocuk bahçeleri, d) Bina giriş köprüleri, e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri</p> <p>(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.</p>	<p>a) Kameriye, b) Pergola, c) Süs havuzu, ç) Çocuk bahçeleri, d) Bina giriş köprüleri, e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, f) Açık oturma yerleri, g) Binaya ait Trafo, yapılabilir .</p> <p>(5) Tabii zemini yola nazaran set teşkil eden arsalarından yoldan yüksek olanlarında ön bahçe mesafesi içinde iç yüksekliği 2.20 metreyi aşmayan ve uygun olduğu hallerde esas bina ile irtibatlı buradan sağlanan, civar teşekkülü, yol ve arazi durumu incelenerek esas binaya ait kapalı set altı otoparkı yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir . Bu durumda set altı otopark kapıları dışa doğru açılacak şekilde tertiplenemez.</p> <p>(6) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir .</p> <p>(7) Trafo binaları zorunlu hallerde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına minimum 1.00 metre yaklaşmak ve başka amaçla kullanılmamak şartı ile yapılabilir .</p> <p>(8) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m2'si için bir ağaç dikilir . Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrafta belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir .</p>	<p>(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.</p> <p>(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;</p> <p>a) Kameriye, b) Pergola, c) Süs havuzu, ç) Çocuk bahçeleri, d) Bina giriş köprüleri, e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri yapılabilir.</p> <p>(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.</p> <p>(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m2 'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrafta belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.</p> <p>(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.</p>	<p>(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, her türlü yapıda toplam inşaat alanının her 150 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir . Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrafta belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir .Ancak, konut ve konut+ticaret alanlarında dikilecek ağaçlar için Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin meclis kararına uyulur .</p> <p>(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.</p> <p>(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.</p> <p>(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.</p> <p>(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.</p>	<p>(9) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir .</p> <p>(10) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur .</p> <p>(11) Mevcut binalarda açık oturma yerleri yapılmak istenmesi durumunda tüm parsel maliklerinden muvafakat alınması ve ilgili idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması ile Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince izin verilebilir .</p>	<p>(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.</p> <p>(9) İç bahçe mesafeleri;</p> <p>a) Bitişik nizam yapılarda bağımsız bölümlerin zorunlu doğrudan ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olamaz. Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir . Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.</p> <p>b) Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapılarda iç bahçeler yapı dış cephesinden en az 3.00 metre içeride olmak ve dar kenarı, başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir . Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir . Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Uygulama imar planında, bahçe mesafelerinin belirlenmediği ve aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafelerinin belirlenmesi ve kullanılmasına ilişkin hükümleri içermektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metre, yan bahçe mesafesi en az 3.00 metre, arka bahçe mesafesi en az 3.00 metre olarak belirlenmiştir. İlgili yönetmeliklerde bahçe mesafelerinin belirlenmesine ilişkin değişiklikler yapıldığı görülmektedir. İlgili hükümler incelendiğinde mevcut uygulamaların devam ettirilmeye çalışıldığı görülmüştür. Farklılık olarak Gaziantep imar yönetmeliğinde ağaç dikilmesi hususundaki hükümlerde yapılan değişiklik dikkat çekmektedir. Mevcut yönetmelikte boş alanın her 30 m<sup>2</sup> si için bir ağaç dikme zorunluluğu getirilmişken, burada toplam inşaat alanı üzerinden bir hesaplama yöntemi kullanılmıştır.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri;</b></p> <p><b>MADDE 26-</b>  (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;  a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,  ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla, yükümlüdür.  (2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.  (3) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.</p>	<p><b>Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri;</b></p> <p><b>MADDE 26 –</b>  (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;  a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,  ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla,  d) Büyükşehir Belediyesinin ilgili biriminin uygun görmesi halinde ve gerekli alt yapıların hazırlanması şartıyla; semt pazarı, açık pazar, otopark vb. yerlerde yılın belirli günlerinde kurban satış yeri ile kurban kesim yeri kurmakla, yükümlüdür .</p>	<p><b>Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri;</b></p> <p><b>MADDE 26-</b>  (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;  a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla, kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasını sağlamakla,  c) Yapılan inşai ve tamir, tadil, bakım ve onarım çalışmalarında görüntü kirliliği yaratmaması için inşaat filelerinin kullanılmasını sağlamakla,  ç) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesisleri buldukları çevreyle ölçek, form, renk ve malzeme uyumu sağlanacak şekilde kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,  d) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla, yükümlüdür .</p>	<p><b>Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri;</b></p> <p><b>MADDE 26-</b>  (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;  a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,  b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla, kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasını sağlamakla,  c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesisleri buldukları çevreyle ölçek, form, renk ve malzeme uyumu sağlanacak şekilde kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,  ç) İlgili idarenin uygun görmesi şartıyla, belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla, yükümlüdür .  (2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur .</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur .</p> <p>(3) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.</p> <p>(4) Bu maddenin uygulanmasında ana arter yollar ve meydanlar üzerinde Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin ve Kentsel Tasarım Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydıyla Emlak Müdürlüğünün teklifi ile Büyükşehir Belediye Encümeni yetkilidir .</p>	<p>(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur .</p> <p>(3) Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır .</p> <p>(4) Balkon veya teraslara yapılacak cam kapama sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır .</p> <p>(5) Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir . Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirtilmelidir . Mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi yapılır veya yaptırılır . Cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu olmalıdır .</p>	<p>3) Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır .</p> <p>(4) Balkon veya teraslara yapılacak açılır-kapanır-katlanır cam kapama panel sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır .</p> <p>(5) Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir.Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirtilmelidir . Mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi yapılır/yaptırılır.Cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu olmalıdır .</p> <p>(6) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>(6) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.</p> <p>(7) Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına İlişkin İlke ve Esaslar dâhilinde ve Katlar Alanı (Emsal Alanı) 10000 m<sup>2</sup> veya toplam yapı inşaat alanı 20000 m<sup>2</sup> üzeri olan mimari projelerde, giriş-çıkış ve ulaşım ile ilgili diğer hususlarda (araç girişi, yol düzenlemeleri, yönlendirmeler, trafik düzenlemeleri ve benzeri) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması zorunludur .</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>İdarelerin; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre yükümlülüklerini içermektedir. İstanbul İmar Yönetmeliğinde kapsamlı bir değişikliğe gidilmediği, Bursa ve Gaziantep imar yönetmeliklerinde benzer değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Yapılan düzenlemelerde kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla yapı elemanlarının bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasının sağlanmaya çalışılması, mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu uygulamalar yapılmaya çalışılması olumlu görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Kat yükseklikleri;</b></p> <p><b>MADDE 28-</b>  (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;  a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,  b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,  c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,  ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,  kabul edilerek uygulama yapılabilir.  (2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.  (3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. <b>Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.</b></p>	<p><b>Kat yükseklikleri;</b></p> <p><b>MADDE 30 –</b>  (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;  a) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.50 metre,  b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 4.00 metre konut harici ise 4.50 metre,  c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 4.00 metre,  ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre, diğer katlarda 4.00 metre,  <b>kabul edilerek uygulama yapılabilir .</b>  (2) <b>Bitişik nizam veya birden fazla parselde oturan blok nizam veya ikiz nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır .</b>  (3) <b>İmar planı kararı ile asma kat yapılabileceği belirtilmemiş ise imar planında KAKS(emsal) değeri verilmeyen parsellerde asma kat yapılamaz. Ancak mevcut durumda; üzerinde, asma katlı ve yapı kullanma izin belgeli bina bulunan parsellerdeki uygulamalarda bu şartı aranmaz.</b>  (4) <b>Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz.</b></p>	<p><b>Kat yükseklikleri;</b></p> <p><b>MADDE 28-</b>  (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;  a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.00 metre,  b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,  c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,  ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre, diğer katlarda 3.60 metre,  <b>kabul edilerek uygulama yapılabilir .</b>  (2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bitişik nizam veya blok nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır .  (3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz, 2.10 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. <b>Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir .</b></p>	<p><b>Kat yükseklikleri;</b></p> <p><b>MADDE 30 –</b>  (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;  a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,  b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,  c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,  ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre,  <b>kabul edilerek uygulama yapılabilir .</b>  (2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır .  (3) <b>Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz,3.00 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz.</b></p>



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(4)İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.</p> <p>(5) Yıkınma 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.</p> <p>(6)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.</p> <p>(7)Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, 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.</p>	<p>(5) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç ıslak hacimler (tuvalet, banyo, mutfak) için 2.50 metreden,diğer alanlar için 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir .</p> <p>(6) Otel, pansiyon, iş hanı, mağaza, dükkân ve benzeri işyerlerinin iç yükseklikleri taban döşemesinden tavan altına kadar 2.80 metreden az olamaz.</p> <p>(7) Yıkınma 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 .</p> <p>(8) 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 .</p> <p>(9) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, 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 .</p>	<p>(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden, asma katlarda ise 2.40 metreden az olamaz. Hava maniası olan veya enerji nakil hattı geçen, planla kat adedi belirlenen parsellerde ise bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir .</p> <p>(5) Yıkınma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, temiz iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir .</p> <p>(6) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir .</p>	<p>(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.</p> <p>(5) Yıkınma 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 .</p> <p>(6) 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 .</p> <p>(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar,düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar, spor salonları ve tasarımı gereği konut ve ticaret yapıları ile özellik arz eden yapılarda kat yükseklikleri ve iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir .</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b> Uygulama imar planında kat yüksekliklerinin belirlenmediği durumlarda, kat yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Ticaret , Konut, Ticaret-Konut karma kullanım alanlarda iç yükseklikleri belirlemiştir. İlgili yönetmelikler incelendiğinde mevcut uygulamaların devam ettirilmesi için bazı düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. Yerel özelliklerin korunmasına ilişkin referans vermemektedirler.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ																																																																											
<p><b>Yapı piyesleri ve ölçüleri;</b></p> <p><b>MADDE 29-</b> (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piyes</th> <th>Dar Kenarı</th> <th>Net Alanı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 oturma odası</td> <td>3.00 metre</td> <td>12.0 m2</td> </tr> <tr> <td>1 yatak odası</td> <td>2.50 metre</td> <td>9.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 mutfak veya yemek pişirme yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.30 m2</td> </tr> <tr> <td>1 banyo veya yıkanma yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 tuvalet</td> <td>1.00 metre</td> <td>1.20 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. (3)Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz. (4)Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır. (5)Birinci fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır. (6)Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir. (7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez. (8) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)</p>	Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı	1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2	1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2	1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2	1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2	1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2	<p><b>Yapı piyesleri ve ölçüleri;</b></p> <p><b>MADDE 31-</b> (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piyes</th> <th>Dar Kenarı</th> <th>Net Alanı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 oturma odası</td> <td>3.00 metre</td> <td>12.0 m2</td> </tr> <tr> <td><b>1 yatak odası</b></td> <td><b>2.40 metre</b></td> <td><b>8.00 m2</b></td> </tr> <tr> <td>1 mutfak veya yemek pişirme yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.30 m2</td> </tr> <tr> <td><b>1 banyo veya yıkanma yeri</b></td> <td><b>1.20 metre</b></td> <td><b>3.00 m2</b></td> </tr> <tr> <td>1 tuvalet</td> <td>1.00 metre</td> <td>1.20 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir . Bu durumda alanı 3.60 m2' den az olamaz. (3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz. (4) Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır . (5)Birinci fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır . (6) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir . (7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez. (8) İş yerlerinde bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri: a) Dükkân ve büroların dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 6.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz. b) Alanı 20.00 m<sup>2</sup>'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur .</p>	Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı	1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2	<b>1 yatak odası</b>	<b>2.40 metre</b>	<b>8.00 m2</b>	1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2	<b>1 banyo veya yıkanma yeri</b>	<b>1.20 metre</b>	<b>3.00 m2</b>	1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2	<p><b>Yapı piyesleri ve ölçüleri;</b></p> <p><b>MADDE 29-</b> (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piyes</th> <th>Dar Kenarı</th> <th>Net Alanı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 oturma odası</td> <td>3.00 metre</td> <td>12.0 m2</td> </tr> <tr> <td>1 yatak odası</td> <td>2.50 metre</td> <td>9.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 mutfak veya yemek pişirme yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.30 m2</td> </tr> <tr> <td>1 banyo veya yıkanma yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 tuvalet</td> <td>1.00 metre</td> <td>1.20 m2</td> </tr> <tr> <td><b>1 banyo (tuvalet ile birlikte)</b></td> <td><b>1.50 metre</b></td> <td><b>4.00 m2</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. (3)Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz. (4)Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır. d) Bu fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır . e) Aynı kattaki bağımsız bölümlerin havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir . f) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez. g) Giriş holü, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekânlar oda sayılmazlar. ğ) Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur .</p>	Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı	1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2	1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2	1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2	1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2	1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2	<b>1 banyo (tuvalet ile birlikte)</b>	<b>1.50 metre</b>	<b>4.00 m2</b>	<p><b>Yapı piyesleri ve ölçüleri;</b></p> <p><b>MADDE 31-</b> (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piyes</th> <th>Dar Kenarı</th> <th>Net Alanı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 oturma odası</td> <td>3.00 metre</td> <td>12.0 m2</td> </tr> <tr> <td>1 yatak odası</td> <td>2.50 metre</td> <td>9.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 mutfak veya yemek pişirme yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.30 m2</td> </tr> <tr> <td>1 banyo veya yıkanma yeri</td> <td>1.50 metre</td> <td>3.00 m2</td> </tr> <tr> <td>1 tuvalet</td> <td>1.00 metre</td> <td>1.20 m2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2)3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. (3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz. (4)Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır. (5)Birinci fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır. (6)Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir. (7) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez. (8) a) Dükkân ve büroların dar kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alanı 10.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz. b) Alanı 20.00 m<sup>2</sup>'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur . c) Alanı 300 m<sup>2</sup>'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır .</p>	Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı	1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2	1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2	1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2	1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2	1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2
Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı																																																																												
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2																																																																												
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2																																																																												
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2																																																																												
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2																																																																												
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2																																																																												
Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı																																																																												
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2																																																																												
<b>1 yatak odası</b>	<b>2.40 metre</b>	<b>8.00 m2</b>																																																																												
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2																																																																												
<b>1 banyo veya yıkanma yeri</b>	<b>1.20 metre</b>	<b>3.00 m2</b>																																																																												
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2																																																																												
Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı																																																																												
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2																																																																												
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2																																																																												
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2																																																																												
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2																																																																												
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2																																																																												
<b>1 banyo (tuvalet ile birlikte)</b>	<b>1.50 metre</b>	<b>4.00 m2</b>																																																																												
Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı																																																																												
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2																																																																												
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2																																																																												
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2																																																																												
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2																																																																												
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2																																																																												

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>c) Alanı 500 m<sup>2</sup>'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile özürülüler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır .</p> <p>ç) 2 veya daha fazla bağımsız bürosu olan ve normal kat alanı 300 m<sup>2</sup>'yi geçen büro katları için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için tuvalet ayrılması zorunludur .</p> <p>d) Özellik arz eden binalarda bu yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir .</p>	<p>(2) Umumi binalarda:</p> <p>a) Uzunluğu 20.00 metreye kadar olan koridorlar 2.00 metreden, 20.00 metreyi geçen koridorlar 2.50 metreden dar olamaz.</p> <p>b) Resmi kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri ve benzeri binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır . Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu Yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır . Umumi binalarda, engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve tuvalet yapılması zorunludur . Yapılacak olan bu mekânların ebatları, TSE standartlarına uygun olacaktır .</p> <p>c) Otel ve motellerde, oda sayısının %3'ü ve en az bir odada hijyenik bakım dahil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır .Bu oranlar %3 hesabında tam sayı esas alınacaktır .</p> <p>(3) Ticari kullanımlı bağımsız bölümler:</p> <p>a) Dükkân ve büroların dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 6 m<sup>2</sup>'den az olamaz.</p> <p>b) Alanı 20 m<sup>2</sup>'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur</p>	<p>ç) Bağımsız bölüm brüt alanı 300 m<sup>2</sup>'yi geçen her bir bağımsız büro alanı için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için tuvalet ayrılması zorunludur . Bununla birlikte bağımsız bölüm brüt alanı 20 m<sup>2</sup>'den az olan dükkânlarda, her 3 dükkân için 1 adet umumi tuvalet ve lavabo yeri ayrılması zorunludur .</p> <p>d) Özellik arz eden binalarda bu Yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir .</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Her müstakil konutta en az bulunması gereken piyesleri ve minumum ölçüleri belirlemektedir. 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.İlgili maddede verilen minumum ölçülerin sağlanması zorunludur. Bu kriterlerin belirlenmesinde herhangi bir kültürel veriden yararlanılmadığı görülmekte olup, ilgili yönetmeliklerde uygulamanın devam ettirilmesi , teknik, teknolojik ihtiyaçlar ve mevzuatın daha anlaşılır hale getirilmesi için değişiklikler yapıldığı görülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde işyerleri için sınırlama getirilmemesine rağmen yönetmeliklerde ilgili maddelerde bazı düzenlemeler belirlenmiştir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Çatılar;</b></p> <p><b>MADDE 40-</b>  (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.  (2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.  (3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.  (4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; 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 belirlenir.  (5)Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.  (6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.  (7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.</p>	<p><b>Çatılar;</b></p> <p><b>MADDE 44-</b>  (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.  (2)Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır . Çatılar dış parapet üzerine oturtulamaz.  (3)Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; 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 belirlenir .  (4)Azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir .  (5)Bitişik nizamda mahya yüksekliği hesabına esas bina cephesinin 9.00 metrenin altında olması, ayrıık nizamda ise binanın herhangi bir cephesinin 9.00 metrenin altında kalması durumunda; talep edilmesi halinde mahya yüksekliği 3.00 metreyi geçmemesi şartı ile çatı eğimini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir .  (6) Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak şartıyla; çatı örtüsü saçak yapılması halinde 0.60 metre, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan 0.50 metre içeri çekilmek suretiyle oluşturulan ve 0.80 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak gizli dere uygulaması yapılabilir . Bu uygulamalarda yapılacak dış parapet yüksekliği 0.50 metreyi geçemez.</p>	<p><b>Çatılar;</b></p> <p><b>MADDE 40 –</b>  (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır .  (2) Çatı eğimi, en fazla bina yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Çatı eğimi hesabında, 0.50 metre saçak boyu esas alınır.Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir .  (3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır . Çatılar parapetin 0.90 metre üzerine oturtulabilir .  (4) Mahya yüksekliği 4.50 metreyi geçmemek kaydıyla; 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 belirlenir . Tek eğimli çatı yapılamaz.  (5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir .Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir . Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir .  (6) Teras çatılarda en az 0.90 metre, en fazla 1.10 metre parapet yapılabilir .</p>	<p><b>Çatılar;</b></p> <p><b>MADDE 42-</b>  (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.  (2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.  (3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır . Çatılar parapetin 0.50 metre üzerine oturtulabilir .  (4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; 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 belirlenir.  (5)Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.  (6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(8) 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.</p> <p>(9) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.</p> <p>(10) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.</p> <p>(11) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.</p> <p>(12) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.</p>	<p>(7) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrıık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir .</p> <p>(8) Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir .</p> <p>(9) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları üçüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir.</p> <p>Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir . Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir .</p> <p>(10) Teras çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur .</p> <p>(11) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir .</p> <p>(12) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler .</p> <p>(13) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir . Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır . Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.</p>	<p>(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak asgari ölçülerde yapılacak olan su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen elektrik ve mekanik tesisat hacimleri; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte söz konusu hacimlerin ilgili maddelerine uygun olması, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek ve mahya yüksekliğini hiçbir noktada aşmamak kaydıyla yapılabilir . Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir .Söz konusu piyesler irtibatlı oldukları bağımsız bölüm katlar alanının %25'inden az olamaz.</p> <p>(8) Teras çatılarda; merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile pergola, güneş enerjisi, otopark, helikopter iniş pisti, su deposu, havuz gibi tesisler ve bahçe düzenlemesi yapılabilir .</p> <p>(9) Çatılarda yapılan su depoları, havuz, helikopter iniş pisti ve benzeri tüm teknik hacimler mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır .</p> <p>(10) 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 .</p> <p>(11) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir</p> <p>(12) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir .</p>	<p>(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Yüksekliği 1.80 metrenin altındaki çatı arasındaki alanlar kapatılmak şartıyla, bu tip alanlara dolap gibi çözümler getirilebilir.</p> <p>(8) 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.</p> <p>(9) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir . Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2 metre çekilerek yapılacaktır . Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.</p> <p>(10) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.</p> <p>(11) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.</p> <p>(12) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(13)Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.</p> <p>(14)Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.</p>	<p>(14)Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere (güvercinlik) boşluklarının her biri 1.20 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 2/5' ini geçemez.</p> <p>(15) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir .</p> <p>(16) <b>Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar; tescilli yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, sanayi yapıları ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir .</b></p> <p>(17) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait teraslar olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır .</p> <p>(18) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir .</p> <p>(19) Teras çatılarda ve kat teraslarında çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir .Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir . Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.</p>	<p>(13) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir . <b>Binaların çatılarında ortak anten uygulanacaktır</b> . Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir .</p> <p>(14) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir .</p> <p>(15) <b>Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir . Yapılacak piyesler ve teras ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarını geçemez. En fazla 0.50 metre saçaklar bu sınırlara dâhil değildir . Saçak sınırlarını da alttaki bağımsız bölüm kullanabilir .</b></p> <p>(16) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir . Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir .Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir .</p>	<p>(13)Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.</p> <p>(14)Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.</p> <p>(15) <b>Binaların yola bakmayan cephelerinde son kat taban alanının % 40'ını geçmemek üzere teras çatı ile birlikte bu teras alanlarına sundurma veya pergola uygulaması yapılabilir . Pergola ve sundurmanın yüksekliği, mahya yüksekliğini ve 3 metreyi geçemez. Ayrıca yapılacak imalatın çatı eğimi içerisinde kalması ve cephelere 3 metreden fazla yaklaşmaması gerekmektedir .Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi tespiti hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir . Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir .</b></p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(20) Rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir .</p> <p>(21)Kamu binaları da dâhil olmak üzere yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>üzerinde olan binalarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı sistemleri uygulanması zorunludur . Ayrıca toplam inşaat alanı otuz bin metrekareden fazla olan binalarda teras çatı yapılmak istenmesi durumunda yeşil çatı sistemleri uygulanması yapılması zorunludur .</p> <p>(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır .Yapılacak olan toprak dolgu parapet yüksekliğine ilave edilmez.</p>	<p>(17) Kalkan duvarlar ve çatı arasındaki bölme duvarlar çatı eğimine paralel olarak ve 0.60 metre yüksekliği aşmamak kaydıyla yapılabilir .Ancak teras çatılarda bağımsız bölümler arasında kalan bölme duvarlar 2.40 metre yüksekliği geçemez.</p> <p>(18) Bağımsız bölüm devamı çatı arasındaki bölümlere ait teraslarda sökülür–takılır malzemeden yapılan pergolalar üstü kapatılamaz ve 2.40 metre yüksekliği geçemez.</p> <p>(19) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir . Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 1.00 metre ve çatı köşelerinden 1.50 metre çekilerek yapılacaktır .Kuşlukların genişliği ait olduğu piyes cephesinin yarısından fazla olamaz.Ayrıca kuşlukların yüksekliği mahya yüksekliğini ve hiçbir koşulda 3.00 metreyi aşamaz.</p> <p>(20) Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki kuşluk boşluklarının her biri 1.20 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin beşte birini geçemez.</p>	<p>(16) Ayrıca, çatının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı ile son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir .Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir . Pergola yapımında kullanılan malzemeyi tespiti hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir .Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir .</p> <p>(17) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim,bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır .Yapılacak olan toprak dolgu yüksekliği parapet yüksekliğine ilave edilecektir .</p> <p>(18) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir</p> <p>(19) Bağımsız bölüm devamı çatı arasındaki bölümlere ait teraslarda sökülür–takılır malzemeden yapılan pergolalar üstü kapatılamaz ve 2.40 metre yüksekliği geçemez.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>(21) Kamu ve özellik arz eden binalardan yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup> üzerinde olanlarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı sistemleri uygulanması zorunludur. Söz konusu yapılardan toplam inşaat alanı 30.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan ve teras çatı yapılan binalar yeşil çatı sistemleri uygulamak zorundadır .</p> <p>(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek, yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır . Yapılacak olan toprak dolgu, parapet yüksekliği içinde değerlendirilmez.</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Çatılar ile ilgili hükümler incelendiğinde, çatı şekli, çatı eğimi, çatı arasında yapılan piyesler, mahya yüksekliği, parapet, merdiven evleri ve teras çatıların çatı bahçesi olarak düzenlenmesi ile ilgili detaylar verilmiş ilgili idare bu detayları belirlemeye yetkilendirilmiştir. Çatıların özelliklerini yöre mimari karakterine göre belirlemeye madde 40 ile ilgili idareler yetkilendirilmiştir. Yapılan değişiklikler incelendiğinde; çatı uygulamasında teknik belirli kurallar getirilmeye çalışıldığı, fakat hangi iklimsel ve yöresel verilerden bu kararların verildiği yada bu verilerin ölçü ve şekillerin verilmesinde ne kadar etkili olduğu açıklanmadığı için yetersiz bulunmuştur. Maddeler incelendiğinde, teknolojik ihtiyaçlar, mimari uyum, sokak ve kent silüeti açısından bazı standart ve düzenlemeler getirildiği görülmektedir. Aynı zamanda önceki yıllardan beri gelen uygulamaların devam ettirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Yerel ve kültürel özelliklerin tanımlanmaması, bu konuda uygulamalarda yönlendirme ve teşvik sağlanmaması eksiklik olarak görülmektedir.</p>			



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Çıkmalar;</b></p> <p><b>MADDE 41 -</b>  (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:  a) Kapalı çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın(a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.  b) Açık çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.  4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.  5) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)  (2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.</p>	<p><b>Çıkmalar;</b></p> <p><b>MADDE 45 -</b>  (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:  a) Kapalı çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın(a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.  b) Açık çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.  4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 1.00 metreden fazla yaklaşamaz.  5) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)  (2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.</p>	<p><b>Çıkmalar;</b></p> <p><b>MADDE 41 –</b>  (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:  <b>kapalı ve açık çıkmalar;</b>  <b>a) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir .</b>  <b>b) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile yapılabilir .</b>  <b>c) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki yaklaşma mesafelerine tecavüz etmemek ve statik açıdan yönetmeliklere uygun çözümler yapmak şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.</b>  (2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3.00 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.  <b>(3) Açık ve kapalı çıkmalar, bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilebilir. Ancak bu durumda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır. Komşu parsellerde bulunan binada daha önce parsel sınıra kadar çıkma yapılmış ise çıkmalarda aranan yaklaşma mesafesi ve komşu parsel maliklerinin muvafakatı aranmaz.</b></p>	<p><b>Çıkmalar;</b></p> <p><b>MADDE 43 -</b>  (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:  a) Kapalı çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın(a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.  b) Açık çıkmalar;  1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.  2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.  3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Ancak, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak bu hükmün uygulanmasına ilgili idareyi yetkilidir .  4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.  (2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p>(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.</p> <p>(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedan yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.</p>	<p>(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.</p> <p>(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedan yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.</p> <p>(5) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında binaların çıkma uçları arasındaki mesafe 6.00 metreden az olamaz.</p> <p>(6) (Ek:RG-7/12/2018-30618) Yapı kitlesinde (Örneğin H,T,L vb. şekilde olan yapı kitleleri) cephesi birbirine bakan farklı bağımsız bölümlere ait çıkımlar birbirine 6.00 metreden fazla yaklaşamaz.</p>	<p>(4) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) bendinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.</p> <p>(5) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedan yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.</p> <p>(6) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında yapılacak çıkımlar arasındaki mesafe en az 4.00 metre olacaktır.</p>	<p>(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.</p> <p>(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedan yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.</p>
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Çıkımlar ile ilgili hükümler incelendiğinde, binalarda çıkma yapılabilme şartları, kapalı çıkımlar ve açık çıkımlar olmak üzere tanımlanmıştır. Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. İstanbul imar yönetmeliği incelendiğinde Çıkma yapılabilmesi ile ilgili, farklı bağımsız bölümlere ait çıkımların birbirleri ile arasındaki mesafenin düzenlenmesine ilişkin bazı kararlar alındığı, yerel verilerin tarif edilmediği, buna ilişkin kararlar alınmadığı görülmektedir. Bursa imar yönetmeliği incelendiğinde, çıkımlar, madde 41 ile arka ve yan bahçe mesafelerine parsel sınırlarına 3.00 metre olan yaklaşma sınırı 2.00 metre olarak düzenlenmiştir. Madde 41/3, "Açık ve kapalı çıkımlar, bitişik nizamda /bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkımların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilebilir..." maddesi ile çıkma yapılabilmesi ile ilgili muvafakat şartının belirlenmiş, uygulamada serbestlik olması, bölgenin mimari özelliklerinin tespit edilmediğinin göstergesidir. Gaziantep imar yönetmeliğinde, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurulmak, çıkma yapılabilmesine referans vermiştir. Bunun dışına değişiklik yapılmamıştır.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
<p><b>Saçaklar;</b></p> <p><b>MADDE 42 -</b>  (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.  (2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.  (3) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.</p> <p><b>Bahçe duvarları ;</b>  <b>MADDE 43-</b>  (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 0.50 metreyi, gerisinde ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.  (2) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.  (3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.</p>	<p><b>Saçaklar;</b></p> <p><b>MADDE 46 –</b>  (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 0.60 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir.Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir .  (2) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.  (3)Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda saçak ucu ile parsel sınırı arasındaki mesafe hiçbir noktada 2.00 metrenin altına düşmemek şartıyla saçak genişliğinin en fazla 1.00 metreye kadar yapılmasının kabulüne Belediyesi yetkilidir.</p> <p><b>Bahçe duvarları ;</b>  <b>MADDE 47 –</b>  (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 metreyi, gerisinde 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir .  (2) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir .  (3) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir .  (4) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir .</p>	<p><b>Saçaklar;</b></p> <p><b>MADDE 42 –</b>  (1) Ayrık nizamda saçak genişliği istenildiği takdirde en az 0.50 metre, en fazla 1.20 metre olabilir .  (2) Saçaklarla bloklar arası mesafe ve bahçe mesafeleri daraltılmaz.  (3) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.  (4) Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir .</p> <p><b>Bahçe duvarları ;</b>  <b>MADDE 43 –</b>  (1) Bahçe duvarı;  a) Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırlarını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvardır .  b) Kot farkı 1.50 metreye kadar olup, yan yüzeylerine aktif bir yük etki ediyorsa bahçe duvarları taş, beton veya betonarme yapılır.Bununla ilgili olarak bahçe duvarının statik hesabı(taş, beton, betonarme) yapılmalıdır .  c) Eğimli yollarda veya arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir .  ç) 1.50 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.  (2) Ön bahçe duvarları; yapılmak istenildiği takdirde;  a) Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpušta dâhil 0.80 metreyi geçemez. Ancak yol meylinin fazla olduğu yerlerde bahçe duvarlarının yüksekliği 1.20 metreye kadar çıkartılabilir .  b) Bu duvarların üzerinde ayrıca görüşü kapamayacak şekilde 1.00 metre yükseklikte parmaklık yapılabilir .</p>	<p><b>Saçaklar;</b></p> <p><b>MADDE 44 -</b>  (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.  (2) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.00 metreye kadar yapılabilir .</p> <p><b>Bahçe duvarları ;</b>  <b>MADDE 45 –</b>  (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 0.50 metreyi, gerisinde ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.  (2) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.  (3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.  (4)Tesviye edilmiş zemin üzerinden 1.50 metreyi geçen bahçe ve istinat duvarları betonarme yapılmak zorundadır.</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>(3) Yan ve arka bahçe duvarları;  a) Bu duvarların tesviye edilmiş zeminden yüksekliği 1.50 metreyi geçemez. Geçmesi halinde istinat duvarı olarak değerlendirilecektir . Doldurulmak suretiyle tesviye edilmiş bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür .  b) Bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde 1.00 metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir .  c) Bahçe duvarlarının temel pabuç derinliği mutlaka don derinliği seviyesinin yeterli olduğu derinlikte yapılmalıdır .  (4) Bahçe düzenlemesi; ayrı, ön bahçeli bitişik ve blok nizama tabi parsellerde bulunan bahçeler ile birden fazla istinat duvarı gerektiren bahçelerde, istinat duvarları arasındaki teraslar toprak dolgunun akmaması için yeterli şekilde bitkilendirilecek, bodur çalı veya ağaç dikimi ile zemin ve bahçe düzenlemesi yapılacaktır .  (5) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir .  (6)Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile <b>resmi binalar ve benzeri okul</b>, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarlarında bu yükseklik şartları aranmaz.</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b>  Sacaklar ve Bahçe duvarları ile ilgili hükümler incelendiğinde; uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliğinin, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu tarafından belirlenmesi olumlu görülmesine rağmen, yörenin mimari karakterinin nasıl belirleneceğine referans vermemiştir. İlgili yönetmelikler incelendiğinde, saçakların şekli ve genişliğinin yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre estetik komisyonlarınca belirlenmesi, tasarımı sınırlayıcı olmaması ve yerel kaygıların taşınmasından dolayı olumlu bulunmuştur. Fakat madde kapsamında, bu özelliklerin belirlenerek, tarif edilmesinin daha doğru olacağı düşünülmektedir. Bahçe duvarı yapılabilmesi ile ilgili tabloda gösterildiği şekilde, sokak silüetinin korunması için kademelendirme şartları ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan bazı değişiklikler yapıldığı, yerellik kaygısından kaynaklanmadığı görülmektedir.</p>			

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p><b>Özel Hükümler;</b></p> <p><b>Yapıların estetiğinde belediye yetkisi</b> MADDE 27 –</p> <p>(1) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir . Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir .</p> <p>(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir .</p> <p>(3) Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılar için Büyükşehir Belediyesinden silüet yönünden uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.</p> <p>(4) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli paftalar halinde Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak yapı yüksekliklerine ilişkin silüet meclis kararlarına uyulacaktır .</p> <p><b>Otopark uygulamaları ve raylı sistem güzergahları</b> MADDE 28 –</p> <p>(1) İmar planlarında, meydan, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir . Otopark uygulamaları Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır .</p>	<p><b>Özel Hükümler;</b></p> <p><b>Özel hüküm içeren mekânlar</b> MADDE 46 –</p> <p>(1) Bu maddede belirtilen yerlerde öncelikle ilgili mevzuata ve standartlara uyulur .</p> <p>(2) Fırınları;</p> <p>a) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir .</p> <p>b) Fırınlara tanziminde;</p> <p>1) Mevcut binalarda ekme fırını hariç fırın ve tandir yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur .</p> <p>2) Ekme fırınları; ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde müstakil ve binanın bütününe tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi şartları ile yapılabilir .</p> <p>3) Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m<sup>2</sup> ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda, ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaz.</p> <p>4) Projesinde, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikteki sınıfları belirtmek ve bu sınıflara uygun asgari alan kriterlerine uyulmak zorundadır .</p> <p>5) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır . Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır .</p> <p>6) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için tek yönlü vana yani çekvalf konulur.</p>	<p><b>Özel Hükümler;</b></p> <p><b>Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi</b> MADDE 27 –</p> <p>(1) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir . Bu yetki, 1/10/2017 tarihinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir .</p> <p>(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir .</p> <p><b>Otopark Uygulamaları ve Raylı Sistem Güzergahları</b> MADDE 28 – (1) İmar planlarında, meydan, park, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım ve Koordinasyon Merkezi vb.) UKOME' nin uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir . Otopark uygulamaları (UKOME) tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır .</p> <p>(2) Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığından onay alınacaktır .</p>

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(2) Trafik elverdiği yollarda; UKOME ve ilgili kurumların uygun görüş vermesi halinde kısmen veya tamamen yol boyunca Büyükşehir Belediyesince açık otopark düzenlemesi yapılabilir .</p> <p>(3) Katlar Alanı (Emsal Alanı) 10.000 m<sup>2</sup> veya toplam yapı alanı 20.000 m<sup>2</sup> üzeri olan mimari projelerde, giriş-çıkış ve ulaşım ile ilgili diğer hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması zorunludur .</p> <p>(4) Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığından onay alınacaktır .</p> <p><b>Köprü geçişler</b> MADDE 37 –</p> <p>(1) Konut dışı alanlarda, aynı parselde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği 3.00 metreden fazla, tabi zeminden yüksekliği hiçbir noktada 5.00 metreden az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir .</p> <p>(2) Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla 4.00 metre, en yüksek yol kotundan giriş altı net yüksekliği 5.00 metreden az olmayacaktır .Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir .</p>	<p>7) Fırınlarda baca ölçülerinin hesapları ve detaylarının TSE standartlarına uyularak mimari projeye işlenmesi esastır. Ayrıca, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır .</p> <p>8) Trafik açısından Bursa Büyükşehir Belediyesi UKOME'den uygun görüş alınmalıdır .</p> <p>9) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır .</p> <p>10) TSE standartları, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile konut bölgelerinde yapılan fırınlarda gürlütle ilgili yürürlükte olan mevzuat hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır .</p> <p>c) Fırınlarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir . Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir .</p> <p>1) Fırın önü; satış yeri ve tezgâhın bulunduğu kısım en az 25 m2 alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır .</p> <p>2) Hamurhane; diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplanmalıdır .</p> <p>3) Un deposu; diğer bölümlerden kâğıt duvarlarla yarılmış, aydınlık ve havadar olacaktır .Depo, fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az 50.00 m2 olacaktır .Bir kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, ikinci katta ise havuz yapılması zorunludur . Havuz yerden en az 0.50 metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır .</p> <p>4) Yakıt ve su deposu; bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamul maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayacaktır . Şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemedir yapılmış en az 5 tonluk su deposu yapılacaktır .</p>	

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
	<p>(3) Arasından yol geçen parsellerde ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldırılacağını taahhüt etmesi şartıyla yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir .</p> <p>(4) Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan bu geçişler Ulaşım Daire Başkanlığının gerekli gördüğü yerlerde, kamunun kullanım ve tasarrufu olacak şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.</p>	<p>5) Otomatik elek; harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır .</p> <p>6) Tuz bölümü; fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır .</p> <p>7) Tuvalet ve duş; her fırında en az 6.00 m2 tuvalet, lavabo ve duş bölümü olmalıdır .Tuvalet, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.</p> <p>8) Mutfak; temizlik şartları ile teknik diğer şartları haiz, en az 6.00 m2 alanlı olacaktır .</p> <p>9) Yemek yeme, dinlenme ve soyunma yeri; bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az 15.00 m2 olacaktır .</p> <p>10) Yatakhane; her fırında 15.00 m2 alanlı, 6 kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır .</p> <p>11) Büro bölümü; diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az 6.00 m2 alanlı büro bölümü düzenlenecektir .</p> <p>12) Hamur dinlendirme ve mayalandırma yeri; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer ve benzeri malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az 9.00 m2 alanlı düzenlenecektir .</p> <p>13) Malzeme odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az 25.00 m2 olacaktır .</p> <p>14) Jeneratör odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşılabilir, ses yalıtımı sağlanmış olacak ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır .</p> <p>15) Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkân sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir .</p>	

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>16) Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz 3.60 metre diğer bölümler temiz en az 2.60 metre yükseklikte olacaktır .</p> <p>ç) İkinci fıkranın (b) ve (c) bentlerindeki hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.</p> <p>(3) Pasajlar, mağazalar ve alışveriş merkezleri;</p> <p>a) Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur .Pasajların taban döşemesi üzerinden tavana kadar olan yüksekliği 3.50 metreden, uzunluğu 30.00 metreden az olamaz.</p> <p>b) Mağazalar, satış alanı 500.00 m2 ile 5000.00 m2 arasında olan iki veya daha fazla girişli, bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekânlar bulduran yerlerdir .</p> <p>c) Pasajlarda ve mağazalarda;</p> <p>1) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az iki giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj veya mağaza giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde giriş-çıkış kapılarından en az birinin engellinin giriş çıkışına ve pasaj veya mağaza içine ulaşımına uygun olması,</p> <p>2) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında bu Yönetmelikte belirtilen şartlara uygun merdiven olması ve erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması,</p> <p>3) 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 veya mağaza dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi gereklidir .</p>	



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>4) 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 .</p> <p>5) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde koridor aksından ölçülmek koşulu ile 30.00 metre uzunluğa kadar 3.00 metreden, 30.00 metreden uzun olanlarda 3.50 metreden az yapılamaz.</p> <p>6) Pasajlarda ve mağazalarda 48 inci maddedeki şartlara uygun tuvalet yapılması ve engellilerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması gereklidir .</p> <p>7) Pasajlar ile mağazalardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler de dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemedden olması zorunludur . Çok katlı mağazalardaki, dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir .</p> <p>ç)Alışveriş merkezlerinde; 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur .</p> <p>(4) Eğitim ve öğretim kurumları;</p> <p>a) Kamu, gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve bu düzeyde haberleşme ile öğretim yapan kuruluşlar, motorlu taşıt sürücüler kursu, çeşitli kurslar, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumlarla diğer okulları kapsar . Milli Eğitim Bakanlığının eğitim ve öğretim kurumları ile ilgili mevzuatı saklı kalmak kaydıyla aşağıdaki hükümler uygulanır . Eğitim ve öğretim kurumlarına ait binalarda:</p>	

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>1) Derslik pencerelerinin alanı: Derslik pencereleri, derslik taban alanının %25'inden aşağı olamaz.</p> <p>2) Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı depo alanı hariç ana okul 1.60 m2, ortaokul lise 1.85 m2'den az olamaz.</p> <p>3) Derslik kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az 1.00 metredir. Kapı net yüksekliği en az 2.10 metre olmalı, kapılarda eşik veya kot farkı bulunmamalıdır. Çift kanatlı kapılarda kanatlardan birinin net açıklığı en az 1.00 metre olmak üzere 1.50 metreden az olmamalıdır. Derslik kapıları koridora doğru açılmalıdır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır. Derslik kapılarının üzerinde öğrenci ve yetişkinlerin görüş açısını sağlayacak kotta cam boşluğu bırakılmamalıdır. Engellilere ait eğitim binalarının özelliklerine göre camlı veya camsız kapılar ayrıca detaylandırılmamalıdır.</p> <p>4) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, öğrencilerin bir anda rahatlıkla geçmelerine uygun olmalıdır. Merdivenler üç veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunmalıdır. Kurum ana merdiven kol genişlikleri, 360 öğrenciye kadar en az 2.00 metre olmalı, 500 öğrenciye kadar; her 100 öğrenci için 0.50 metre, 1000 öğrenciye kadar; 500 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.30 metre, 1000 öğrenciden fazlası için; 1000 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.20 metre ilave edilmelidir. Merdiven kova genişlikleri 20 santimetreden fazla olmamalıdır. Bu hesaplama yöntemine göre elde edilen merdiven kol genişliği, en az 2.00 metre en fazla 3.00 metre olacak şekilde öğrenci kapasitesine göre hesap edilerek eğitim yapısında kullanılacak asgari merdiven sayısı belirlenir.</p>	

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ	BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ	GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ
		<p>5) Derslik tavan yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuvar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde asma tavan yapıldığında temiz kat yüksekliği asma tavan altından bitmiş döşeme üst kotuna kadar en az 2.90 metre olmalıdır</p> <p>6) Tuvaletler: Eğitim yapılarında, lavaboların öğrencilerin yaş gruplarına göre uygun yükseklikte yerleştirilmesi sağlanmalıdır . Lavabo yükseklikleri Milli Eğitim Bakanlığının ilgili mevzuatına göre düzenlenecektir .</p> <p>7) Koridorlar: Tek taraflı derslikler için koridor genişliği en az 2.50 metre olmalıdır . İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda en az 3.00 metre genişlikte olmalıdır . Koridorlarda dolaplar yapılacaksa ölçüler genel ihtiyaç dolaplarının ön yüzünden alınacaktır .</p> <p>8) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır .</p> <p><b>Zemin ve temel etüdü ile ilgili hususlar</b> MADDE 47 –</p> <p>(1) Zemin ve temel etüdü raporları hazırlanırken; 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar ile Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına, bu Yönetmeliğe ve Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenecek İlke ve Esaslara uyulacaktır.</p>	
<p><b>AÇIKLAMALAR:</b></p> <p>Özel Hükümler; PAİY’de olmayıp, İstanbul, Bursa ve Gaziantep İmar Yönetmeliğine Özel Hükümler başlığı altında eklenmiştir. İstanbul İmar Yönetmeliğinin İlgili maddesini incelediğimizde, yapıların estetiğinde belediye yetkisi, otopark uygulamaları ve raylı sistem güzergahları, köprü geçişler konularında kararlar eklendiği görülmektedir. Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğine Özel Hükümler başlığı altında eklenmiştir. İlgili maddeyi incelediğimizde, Fırınlr, pasajlar, mağazalar ve alışveriş merkezleri, eğitim ve öğretim kurumları gibi özel hüküm içeren mekanlar ve zemin ve temel etüdü ile ilgili hususlara yer verilmiştir. Gaziantep İmar Yönetmeliğine Madde 27 ile özel hüküm eklemiş, yapıların estetiğinde belediye yetkisi tanımlanmıştır. Bölgesel kararlar olduğu için yerellik bağlamında yönetmeliğin en olumlu maddeleri içinde yer almaktadır. Fakat kararların alınmasının altındaki yerel ve kültürel verilerin tarif edilmemiş olması ve kararların uygulayıcısı durumundaki idare yetkililerinin, karar alıcıların mesleki yeterliliklerinin belirsiz olmasından dolayı uygulama konusunda yetersiz kalacağı düşünülmektedir.</p>			

## Ek Açıklama-B: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

### PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

###### Amaç

**MADDE 1 - (1)** Bu Yönetmeliğin amacı; 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 – (Değişik:RG-01/3/2019-30701)**

(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6 ncı kısım 3 üncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

###### Tanımlar

**MADDE 4 – (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

a) Aplikasyon krokisi: Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide applike 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 millî 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 yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.),

e) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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 mimaride 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 çıkımlar, 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,

i) Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımacı 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 siva, 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) 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,

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

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

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

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

o) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

ö) 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,

p) 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,

r) 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.),

s) 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,

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

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

u) Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

ü) 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 belirtmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisleri yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

v) 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,

y) 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.),

z) 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,

aa) 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,

bb) Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

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

çç) 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, çepçepi dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçit alanını,

dd) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

ee) 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,

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

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

ğğ) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle 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,

hh) 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, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi,

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

ii) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemi,

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

kk) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

ll) 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,

mm) 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,

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

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

öo) 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,

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

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

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

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

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

uu) 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,

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

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

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

zz) 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,

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

bbb) 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,

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

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

ddd) 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,

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

fff) 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,

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

ğğğ) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik il müdürlüğünü,

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

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

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

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

kkk) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephesi 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.),

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

mmm) 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,

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

ooo) 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,

ööö) 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,

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

rrr) 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.),

sss) 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,

şşş) Sicil durum taahhünamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aştığını taahhüt ettiği beyannameyi,

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

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

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

vvv) 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,

yyy) 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.),

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

aaaa) 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,

bbbb) 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,

cccc) 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.),

çççç) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

dddd) 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 bütünü,

eeee) 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,

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

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

ğğğğ) Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemi,

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

ıııı) 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,

iiiii) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

jjjj) Umumi bina: Resmî binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hanı, 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,

kkkk) 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,

llll) 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,

mmmm) 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,

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

oooo) 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,

öööö) (Değişik:RG-27/10/2018-30578) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,

pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrı, blok ve bitişik nizamdan birini,

rrrr) (Ek:RG-27/10/2018-30578) Yapı ruhsatı: Bir parselde, Ek-10'da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

1) Ayrı, blok ve bitişik 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 ayrı olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

rrrr) 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,

ssss) 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 ayrıntılarına resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

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

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

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

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

vvvv) 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 m<sup>2</sup>'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 gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

4) (Ek:RG-01/3/2019-30701) Millet bahçeleri: Halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanları,

yyyy) Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

zzzz) 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 verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

aaaaa) 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.),

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

cccccc) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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,

çççççç) 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 raporu,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM Genel İlkeler

### Genel İlkeler

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

(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 planları 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 planları ile üst kademe planları birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbirleriyle 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 değişikliğe 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.

(6) **Ayrıık 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) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup>** 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 korunumlukoridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m<sup>2</sup> si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,



konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,
- ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si, 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 veya su 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 bırakılmaz 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 mâniya 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 yapılabildiği takdirde belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

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

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

(15) İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı 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 atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştelere 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 müstakim 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 arttırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci maddede hükümlerine göre kademelendirilir.

(27) **(Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

(28) **(Ek:RG-28/7/2018-30492)** Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.

(29) **(Ek:RG-27/10/2018-30578)** Bu fıkranın yürürlüğe girmesinden sonra ilk defa uygulama imar planı yapılan alanlardaki yoldan düşük olan parsellerde bina ±0.00 kotu; binanın oturacağı tabii zemindeki en düşük iki köşe kotunun ortalaması ile parselin

cephesinin en yüksek yol arasındaki kot farkının 3.50 metreden fazla olması halinde; en düşük iki köşe kotunun ortalamasına göre belirlenir. Bu durumda bu Yönetmeliğin kotlandırmaya ilişkin diğer hükümlerinden bu fıkraya aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM** **Arsalara İlişkin Hükümler**

#### **Parsel büyüklükleri**

**MADDE 6 – (1)** İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### **İfraz ve tevhit**

**MADDE 7- (1)** 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.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) 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.

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

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

(6) 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. Ancak,

- Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,
- Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,
- İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) 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.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi 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.

(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında (Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701) 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhid halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.

#### **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 getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca 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, kamulaştırılınca 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 bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam kararı verilen parsellerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsel 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**

##### **Yol genişliklerine göre bina kat adetleri**

**MADDE 9-** (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

- Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi(Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)
	Yol ≤ 7.00	2
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2

20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3
35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4
50.00 ≤ Yol	>14	4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekbül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

#### **Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 10-** (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

#### **Yoldan kotlandırma**

**MADDE 11 -** (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6)Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

(7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) **(Ek:RG-28/7/2018-30492)** 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

#### **Tabii zeminden kotlandırma**

**MADDE 12-** (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

(3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüd ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

#### **Köşe başı parsellerde kotlandırma**

**MADDE 13-** (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

#### **İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma**

**MADDE 14-** (1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.

#### **Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar**

**MADDE 15-** (1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(4) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(6) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(8) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.

#### **Ön bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 16-** (1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla % 2 meyil verilerek tesviye edilir.

(3) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

#### **Yan bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 17-** (1) Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm 0.00$  kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(2) Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm 0.00$  kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

#### **Arka bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 18 -** (1) Tabii zemini  $\pm 0.00$  kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin  $+2.00$  kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(2) Tabii zemin kotu  $\pm 0.00$  kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve ( $\pm 0.00$ ) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

#### **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 hani, 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,

2) 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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,

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

4) 10.000 m<sup>2</sup> üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere mevakkat 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,

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

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, 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 tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.

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

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmamaya 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 gününbirlik 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, ısırmama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

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 ve yapılabilir. 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 kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

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 kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,

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

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

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

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.

2) Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden 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 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 hani, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphaneye 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 tamamlanması için; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

i) 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 göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

#### **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 çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

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

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

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

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

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

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

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

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

b) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünlüklü olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, 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 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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 kasesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

i) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup>

#### **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) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

f) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup>

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

h) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,

k) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,

l) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

katlar alanına dâhil edilmez.

#### **Bahçe mesafeleri**

**MADDE 23 -** (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

e) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

f) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre artırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirilerek uygulanabilir.

g) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

ğ) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parseline en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

h) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) 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 3.00 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.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

#### **Bir parselde birden fazla bina yapılması**



**MADDE 24-** (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 yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) 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.

#### **Eksik katlı bina yapılması**

**MADDE 25-** (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin tebliğ edilmiş kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) 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 ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

#### **Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri**

**MADDE 26-** (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

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

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

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

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

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

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

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **Yapılara İlişkin Hükümler**

#### **Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**

**MADDE 27-** (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m<sup>2</sup>, en fazla 10.00 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) **(Değişik:RG-01/3/2019-30701)** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır.

#### **Kat yükseklikleri**

**MADDE 28-** (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak

bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklerle göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

#### Yapı piyesleri ve ölçüleri

**MADDE 29-** (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>	
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m <sup>2</sup>	
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m <sup>2</sup>	
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>	
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m <sup>2</sup>	
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>	(2) 3 veya daha az odalı konutlarda

banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

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

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

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

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

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

(8) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup>

#### Bina girişleri ve rampaları

**MADDE 30-** (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

(3) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

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

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

(8) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(9) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.

(10) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 standardına uygun yapılması zorundadır.

(11) 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 m<sup>2</sup> engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımını için farklı uygulama yapılabilir.

(12) 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)

(13) 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.

#### Merdivenler

**MADDE 31-** (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörlü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği  $2a+b=60$  ila  $64$  formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(5) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

#### Işıklıklar ve hava bacaları

**MADDE 32 -** (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı  $4.50 \text{ m}^2$ 'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı  $9.00 \text{ m}^2$ 'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü  $0.60 \times 0.60 \text{ m}^2$ 'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parsel bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

#### Bacalar

**MADDE 33-** (1) Kaleriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

(2) Kaleriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabilmesi gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(8) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamaz.

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m<sup>3</sup> hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

#### Asansörler

**MADDE 34-** (1) (Değişik:RG-28/7/2018-30492) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m<sup>2</sup>'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) (Değişik:RG-28/7/2018-30492) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda ve zemin kat üzerinde 20 den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkra da 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.

(5) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

(7) 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) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

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

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

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

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

#### Akaryakıt servis istasyonları

**MADDE 35-** (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum 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.

#### Su depoları

**MADDE 36 –** (1) Bu Yönetmelikte belirtilen,

a) Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten,

b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,

c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,

ç) Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m<sup>3</sup> arttırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

#### Fosseptikler

**MADDE 37** - (1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarla toplanır ve motopomp sistemi kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir.

#### Korkuluklar

**MADDE 38** - (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 1.10 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların 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 39** - (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

b) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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 nizamına 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.

#### Çatılar

**MADDE 40** - (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(7) Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

(8) 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 bölünmezler.

(9) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

(10) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

(11) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(12) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(13) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(14) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. 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 ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

#### **Çıkmalar**

**MADDE 41** - (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

a) Kapalı çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

5) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup>

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemenin yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

#### **Saçaklar**

**MADDE 42** - (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

(3) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

#### **Bahçe duvarları**

**MADDE 43**- (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 0.50 metreyi, gerisinde ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

#### **Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri**

**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 bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla 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 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, ayırık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup>'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 50 m<sup>2</sup>'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odası en az 4 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübesi:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

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

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

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

#### Portikler

**MADDE 45-** (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

#### Fırınlara

**MADDE 46-** (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlara tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkraya hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

#### Pasajlar ve alışveriş merkezleri

**MADDE 47-** (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 m<sup>2</sup>'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 48-** (1) Yarı kadınlar, yarı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet 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. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(4) Birden fazla kullanımı 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.

#### **Çay ocakları**

**MADDE 49-** (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m<sup>2</sup> olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

#### **Yığma, ahşap ve kâğır yapılarda aranan şartlar**

**MADDE 50 -** (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

a) Binayı etkileyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde, tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

#### **Bodrumlar**

**MADDE 51 -** (1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

(2) Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

(3) Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(8) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

#### **Müştemilatlar**

**MADDE 52 -** (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.



(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

c) Yapı cinsleri ahsap olamaz.

ç) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

#### Paratonerler

**MADDE 53 –** (1) İçinde patlayıcı madde bulunduran yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

### 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 hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında 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 alınıncaya 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 yapıldıktan sonra 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 gibi plana 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 Kanunun 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 düzenlenmesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite 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) (Mülga:RG-30/9/2017- 30196) <sup>(2)</sup>

(11) 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.

(12) Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin 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.

(13) 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, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

- İlgili kamu kuruluşlarının verilmiş olan tahsis belgesi,
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
- Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
- 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 günüdür.

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

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

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

(9) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(2)</sup> 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 değiştirmek kaydıyla yapılan tadilatlarla sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakati alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerini 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 tadilatlarla, 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 muvafakati 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 halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde 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 erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

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

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan 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 taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarının 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) **(Değişik:RG-01/3/2019-30701)** 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. Kamu kurum ve kuruluşlarının, kamu ihale mevzuatı kapsamında denetime ilişkin hizmet alımı yapılan yapılarda inşaatın fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşu adına danışmanlık hizmeti alınan firmanın, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının; tesisatı ve malzemeleri ile birlikte 3194 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatına, imar planına, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevli ve

sorumlu olup, bu sorumluluğu kabul ettiğine dair noter onaylı bir taahhünameyi ruhsat vermeye yetkili idare ile ihaleyi yapan kurum veya kuruluşa sunar.

(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 barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolun 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, dolun 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 başlanacağına, 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 hareket, 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. **(Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701) İskân dışı 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 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 verilmezse 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 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 hazırlanır.

(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) Gerekliğinde 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, güdültüye 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) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(2)</sup> Yer altının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgenemesi, 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) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(2)</sup> 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 fıkarda 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, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın 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 **(Değişik ibare:RG-6/2/2018-30324) 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 görüldüğü 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 tamamlanılmak 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 yaptırılmaları gerekir.

(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 kuruluş vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması 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 mühürlerin ve onaylanır.

(23) Kanununun 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 yirmialtıncı 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) **(Değişik cümle:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(2)</sup> Aşağıda belirtilen niteliklerden en az birini taşıyan yapı veya yapılar için büyükşehir belediyesince silüet onayı zorunluluğu getirilebilir:

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

b) Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>'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.

(28) **(Ek:RG-01/3/2019-30701)** Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar"ın 1.3 üncü maddesinde tanımlanan nitelikteki binaların deprem etkilerine karşı tasarımının, Bakanlıktan bu amaçla belge almış inşaat mühendislerinin gözetim ve kontrolünde yapılmış olması zorunludur.

#### **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 tanzım edilmesi gereklidir. 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 görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

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

#### **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, bitişğinde bu parselde 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 olunduğunda 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 malzemeden 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 m<sup>2</sup>'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 irtifakı 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 elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

(2) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(2)</sup> 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 bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkrafta 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 anahtarlama 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 ruhsat 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 yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

#### **Yapı kullanma izni**

**MADDE 64** – (1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının 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 yapılabildiğini, 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 (Ek ibare:RG-30/9/2017- 30196)<sup>(2)</sup> 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 tabele yer bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılabildiğini, 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 düzenlenir, 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 yararlanılması 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 m<sup>2</sup>'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 Kanunun 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 ısınma 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 ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 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 Kanunun 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 değiştirilmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

(3)Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşımına 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 söz konusu 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 yapılmasına 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 projesini yaptırınlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü 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 değiştirmedeği 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 kuruluşlarının 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.

(11) Umumî 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 parselasyon 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 kullanıldığı 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 mühürlenmez 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 yapıpı yapılmadığını denetleyeceğine dair Ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

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

(7) Ayrıca, noter tasdikli imza 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 bilgilendirilmek 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 (m<sup>2</sup>) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanununun 27 ncı 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 üyeliğini 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 m<sup>2</sup>'den, makina mühendisi 60.000 m<sup>2</sup>'den, elektrik mühendisi 120.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m<sup>2</sup>'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

(15) İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcı 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;

- Aplikasyon,
- Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- Su ve ısı yalıtım vizesi,
- Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 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) Kanununun 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 ilişkin esaslar

#### Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

**MADDE 69** - (1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.

(2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.

(3) Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlersaklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır.

(4) Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür.

(5) 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.

(6) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur.

(7) 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**

### **Yürürlükten kaldırılan yönetmelik**

**MADDE 70** - (1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/10/2017 tarihinde yürürlükten kalkar.

### **Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri**

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) 67 nci maddede sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılmıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile “Bakanlık Denetçisi” olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

### **Mevcut teşekkül**

**GEÇİCİ MADDE 2** – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten 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 bitişikindeki 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 3** (1) 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

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

(3) **(Ek:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(1)</sup> Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

(4) **(Ek:RG-30/9/2017- 30196)**<sup>(1)</sup> **(Değişik:RG-28/7/2018-30492)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilir gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

### **Yürürlük**

**MADDE 71** - (1) Bu Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesi yayımı tarihinde, diğer maddeleri 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 72 -** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

(1) Bu değişiklik 3/7/2017 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girer.

(2) Bu değişiklik 1/10/2017 tarihinde yürürlüğe girer.

Ekleri için tıklayınız

Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	3/7/2017	30113
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1	30/9/2017	30196
2	6/2/2018	30324
3	28/7/2018	30492
4	27/10/2018	30578
5	01/3/2019	30701

## Ek Açıklama-C: İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

### İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

###### Amaç

**MADDE 1 – (1)** Bu Yönetmeliğin amacı; 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 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) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,

d) 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, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları,

e) 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 yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.),

f) 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,

g) 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,

ğ) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,

h) 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 belirtmek 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,

ı) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

i) 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,

j) 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 siva, 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,

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 çıkmalara 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) 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,

r) 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,

s) 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.),

ş) 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,

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

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

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

v) 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.),

y) 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,

z) 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.),

aa) 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,

bb) 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,

cc) Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

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

dd) 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,

ee) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

ff) 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,

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

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

hh) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisıyla 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,

ıı) 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, çıkmalara dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi,

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

jj) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemi,

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

ll) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

mm) 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,

nn) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,

oo) 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,

öö) Kanal kotu tutanağı: Pissu ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, İSKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,

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

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

ss) 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,

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

tt) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan alan (bu alan son kat çatı terası olarak kabul edilir) hariç bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan, 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 alanı,

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 çıkmalar 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,

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

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

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

ççç) 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,

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

eee) 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,

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

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

ğğğ) 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 kullanımını engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları,

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

ııı) 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,

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

jjj) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik il müdürlüğünü,

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

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

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

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

ooo) 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.),

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

ppp) 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,

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

sss) 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,

şşş) 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,

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

uuu) 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.),

üüü) 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,

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

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

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

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

bbbb) 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,

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

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

dddd) Süs Havuzu: Derinliği 50cm'yi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

eeee) 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,

ffff) 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,

gggg) 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.),

ğğğğ) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

hggg) 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 bütünü,

ıııı) 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,

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

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

kkkk) Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemi,

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

mmmm) 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,

nnnn) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

oooo) 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,

öööö) Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığınca 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,

pppp) 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,

rrrr) 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,

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

şşşş) 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,

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

uuuu) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrı, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayrı 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 ayrı olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

üüüü) 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,

vvvv) 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 ayrıntılı resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

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

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

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

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

cccc) 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 m<sup>2</sup>'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 gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

çççç) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,

dddd) Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

eeee) 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 verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

ffff) 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.),

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

ğğğğ) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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,

hhhh) 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 raporu,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Genel İlkeler

#### Genel İlkeler

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

(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 birbirleriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu süreler ilave edilir.

(3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımının 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 değişikliğe 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.



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

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si,

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 veya su 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 bırakılmaz 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 yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

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

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, 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 atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla Türk Standardları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştelere 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, yönetin 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 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.

(27) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur.

(28) (Ek:RG-7/12/2018-30618) Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM** **Arsalara İlişkin Hükümler**

#### **Parsel büyüklükleri**

**MADDE 6 – (1)** İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiî özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında 7. maddede belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

#### **Parsel genişlikleri ve derinlikleri**

**MADDE 7 – (1)** Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 6.00 metreden, az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 9.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 9.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 9.00 metreden, az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 12.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 12.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 12.00 metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: 5.00 metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 5.00 metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 5.00 metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(2) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: 13.00 metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 13.00 metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 Katlı İş yeri Yapılacak, Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: 5.00 metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 5.00 metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 30.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(3) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(4) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### **İfraz ve tevhit**

**MADDE 8 – (1)** İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilemez. Bir kısmı, kamu hizmeti ve tesislerine ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilemez.

(2) Ancak kamu hizmet, tesis ve alanlarına ayrılan kısımlarından geriye kalan parçalar imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza imar planı ve yönetmelik esaslarına uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

(3) İmar planları ile belirlenen donatı alanları ile imar istikameti önünde kalan kısımlar kamu eline geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

(4) İmar planına göre kapanması gereken yol veya çıkmaz sokaktan mahreç alan veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler.

(5) Cephe aldığı yolu imar planı ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

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

(7) Planda donatı alanına ayrılmış olan yerlerde kamu mülkiyetine geçen parsel veya parsellerin plandaki fonksiyonuna uygun olarak bina yapılması için yeterli büyüklüğe sahip olması halinde ilgili kurumdan uygun görüş alınması şartıyla diğer parsellerle tevhit şartı aranmadan uygulama yapılır.

(8) İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitlerin bu planlara uygun olması şarttır.

(9) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

(10) İfrazla oluşan parsellerin bina taban alanları toplamı, ifrazdan önceki bina taban alanları toplamını geçemez.

(11) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.

(12) Ayrıık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez.

(13) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Ancak; İmar planı gereği kullanımı zemin katı ticaret diğer katları konut olarak belirlenen parseller ile sadece konut olarak belirlenen parseller tevhit edilebilir.

(14) İmar planlarında iskan dışı alanlarda kalan kadastral parsellerde yapılacak ifrazların, belediyece tespit edilecek ölçülerinin, ifrazdan sonra elde edilecek beher parselin 5.000 m<sup>2</sup>'den daha küçük ve trafiğe açık kadastral bir yola cephesinin 25.00 metreden daha az olmayacak şekilde tespiti mecburidir.

(15) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(16) 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 çözüme yönelik işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(17) Bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhit ifraz işlemlerinde de bu Yönetmelikte geçen asgari ifraz şartları aranmaz.

(18) İfraz hattı bir parseli böldüğünde parselin geri kalan kısmı müstakil yapılaşmaya elverişli değilse ifraz hattı parsel sınırı kabul edilir.

(19) 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. Ancak,

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(20) 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.

(21) 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, parsellerin bahçelerinde ağaç yetişmesine olanak sağlayacak yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(22) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini ile ada içi boşluğu bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

#### **Parsele ilişkin hükümler**

**MADDE 9 –** (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 kamulaştırılınca kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına izin verilir.

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

(4) Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması 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) Durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine uymadığı halde ölçüleri bu Yönetmelikte belirtilen miktarlardan az olmakla beraber, asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile bina cephesi bitişik nizamda 4.00 metre ayrıık nizamda 6.00 metreden az olmamak kaydıyla parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere bağlı kalınmaksızın yapı yapılmasına da izin verilebilir. Bu uygulamalar sırasında birden fazla yoldan cephe alan parsellerde yapılacak binanın diğer yol cepheleri 4.00 metrenin altına düşürülemez, bina yüksekliği 9.50 metreyi geçemez.

(6) Durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine de uymayan parsellerde, imar mevzuatına uygun parsel düzenleninceye kadar yönetmelikte belirtilen asgari piyes ölçülerini sağlamak koşuluyla en fazla Y= 6,50 metre irtifada yapı yapılmasına da izin verilebilir.

(7) Balta ifraz niteliğinde oluşmuş ve parsel 3.00 metreden az olmamak şartı ile mahreç sağlayan parsellerden yapılanmaya uygun olanlarına plan şartlarında yapılanma izni verilir.

(8) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrıık nizam uygulanır.

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

(10) Bitişik ve Blok nizam parsellerde;

a) Bahçe mesafelerine göre bina derinliğinin 7.00 metreden daha az kaldığı parsellerde, arka bahçe herhangi bir noktada 2.00 metreden ve iki bina arasındaki arka bahçe mesafeleri toplamı 4.00 metreden az kalmamak şartı ile bina derinliği 7.00 metreye kadar arttırılmasında ilgili idaresi yetkilidir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin 7.00 metreden az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.

b) Ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilemez.

c) Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinliklerinin ada köşesindeki bir veya daha fazla parselin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olması halinde bu parsellere verilen derinliklere bakılmaksızın asgari aydınlıkla parsel tamamında bina izni verilebilir.

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM** **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

**Yol genişliklerine göre bina kat adetleri**

**MADDE 10 – (1)** 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde	
	Konut, ticaret ve karma kullanım bölgelerinde	Sanayi bölgelerinde
Yol ≤ 7.00	2	1
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3
35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4
50.00 ≤ Yol	>12	4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir.

ç) Mevcut imar planlarında;

TAKS + Y (Yükseklik)

KAKS

Blok boyutları + Y (Yükseklik)

maddelerinin en az birini sağlaması zorunludur. Bu şartlardan hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınana kadar uygulama yapılamaz.

d) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş ise ayrı yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç KAKS (emsal) 3'ü geçmemek, plan notları ve yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.

**Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 11 – (1)** İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Yola olan mesafenin, bina köşe noktalarına göre farklılık gösterdiği hallerde binanın yola en yakın noktası esas alınır.

(3) Binanın yola olan mesafesi; 6.00 metreden az ise yoldan, 6.00 metre veya fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(4) Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6.00 metrenin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6.00 metrenin altında, diğerinin ise 6.00 metre veya üstünde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.

(5) Yol kenarında en az 1.50 metre yükseklik ile başlayarak set teşkil eden parsellerde kot; ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının, civarın karakterine ve silüete etkisine göre etüt edilerek bu madde hükümleri çerçevesinde belirlenir.

(6) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil değerlendirilerek bu madde hükümlerine uygun olarak kot verilir.

(7) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin kat taban kotunun tabii veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda 12. maddenin 4. 5. 6. 7. ve 8. fıkralarına göre kademelendirme yaptırılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

(8) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

**Yoldan kotlandırma**

**MADDE 12 – (1)** Kot alınacak yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki kaldırım üstünden kot verilir.

(2) Kaldırımı yapılmamış yollarda yol seviyesinin 0.18 metre üstünden kot verilir.

(3) Açılmamış veya kaplaması yapılmamış yollarda yol profili ile belirlenen kırmızı kotlar esas kabul edilir. Kırmızı kot tespiti, yapı ilgililerinin müracaatı üzerine 10 gün içerisinde ilgili idarece yapılır.

(4) **(Değişik:RG-7/12/2018-30618)** Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun tabii veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda bina üstten bir kat kademelendirilir. Her bir kademenin boyu 6.00 metreden aşağı olamaz.

(5) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur.

(6) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca dördüncü ve beşinci fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(7) **(Mülga:RG-7/12/2018-30618)**

(8) **(Değişik:RG-7/12/2018-30618)** 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar ve her bir kademe boyu 3.00 metre olmak üzere, bina cephe ve derinlikleri ayrı ayrı değerlendirilerek binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

#### **Tabii zeminden kotlandırma**

**MADDE 13** – (1) Düz ya da yol kotuna nazaran tabii zemini alçalan parsellerde kot bina ön cephesi tabii zemin kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

(2) Yol kotuna nazaran tabii zemini yükselen parsellerde kot bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

#### **Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar**

**MADDE 14** – (1) Genel olarak, zemin kat taban kotu binaların kot verilen  $\pm 0.00$  kotunun altına düşemez ve  $+1.20$  kotunun da üzerine çıkamaz.

(2) Tabii zemin ve yol kotları belirlenip, belediyece tasdik edilmedikçe kazı veya dolgu yapılamaz.

(3) Tabii zemin veya bu Yönetmelik hükümlerine göre tesviye edilmiş zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

(4) Binaların yola bakan cepheleri ile yola kadar olan kısımda tabii zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez.

(5) Birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(6) Tabii zeminden kot alan yapılarda, kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından en çok 3.00 metre mesafede tesviye yapılabilir.

(7) Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde; binalar arasındaki zeminin uyumluluk açısından tetkik edilerek, imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre tesviye edilmesinde ilgili idare yetkilidir. Ancak; bu durumda parselde yapılan tesviye neticesinde bodrum kat açığa çıkartılamaz ve parselde birden fazla kademe yapılması gerektiği durumlarda iki kademe arasındaki yükseklik farkı 3.00 metreden fazla olamaz.

(8) **(Ek:RG-7/12/2018-30618)** Kamuya ait eğitim yapılarının bahçelerinin daha elverişli kullanılması amacıyla yapılan mimari çözümlerde en düşük yol kotunun altına düşülmemesi şartıyla bahçe tesviyesine ilişkin hususlar avan proje ile belirlenir. <sup>(1)</sup>

(9) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(10) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(11) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(12) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

#### **Ön bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 15** – (1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) %15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) %15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %2 meyil verilerek tesviye edilir.

(3) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

(4) Otopark giriş rampası eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 2.00 metresi %15 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

#### **Yan bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 16** – (1) Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm 0.00$  kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(2) Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm 0.00$  kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(3) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; ön bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçeye uyumlu tesviye yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

#### **Arka bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 17** – (1) Tabii zemini  $\pm 0.00$  kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin  $+2.00$  kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(2) Tabii zemin kotu  $\pm 0.00$  kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve ( $\pm 0.00$ ) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

(4) **(Değişik:RG-7/12/2018-30618)** Bitişik nizam ya da imar planında ada bütününde bitişik olarak belirlenmiş blok nizam yapılar, arka bahçedeki tabii zemin kotu kot alınan  $\pm 0.00$  kotuna göre -1.80 metre kotunda hafredilebilir. Ancak; arka bahçelerde bina köşe noktalarının -1.80 kotundan düşük olması durumunda bu maddenin ikinci fıkrasına göre tesviye yapılabilir.

#### **Bodrumlar**

**MADDE 18 –** (1) Düz veya eğimi az olan arazilerde yapılan konut binalarında su basmanın en az 1.00 m yapılması şartıyla 1. bodrum kat iskân edilebilir. Ayrıca her türlü yapı nizamında, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde konut binalarında toprağa dayalı bodrum katlarda; zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının açığa çıkan dış duvarları en fazla (1.00) metre gömülmesi ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmalarının sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması şartıyla arazi meyili nedeniyle açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir.

(2) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(3) İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılmaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.

(4) Bodrum kapısı tamamen kaldırım üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesinde bodrum girişi yapılamaz.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müşterilattlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(8) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir. Ancak bu uygulama sırasında yol cephesinde yer alan piyeslerin cepheden itibaren en az 3.00 metre çekilerek kademe yapılması gerekmektedir.

(9) Konut binalarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm olarak tertiplenecek umumi depolar ve özel depolara izin verilmez. Ancak bodrum katlarında daire sahiplerinin ihtiyacını görecekt şekilde dışarıya irtibatı olmamak ve ait olduğu daire alanının % 10'unu aşmamak şartı ile depo mahalli oluşturulabilir.

(10) Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen depolar bina dışına doğrudan irtibatlandırılmayıp ortak mahalle ve ana merdivenle irtibatlandırılmak zorundadır.

(11) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

#### **Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**

**MADDE 19 –** (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

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

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

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

2) 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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,

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

4) 10.000 m<sup>2</sup> 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,

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

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 tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.

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

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmaman 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 gününbirlik 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, ısırmama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili 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. 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 yapıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

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,

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

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

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

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.

2) Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden 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 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 hani, 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 mekân ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

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

#### **Taban alanı**

**MADDE 20 – (1)** Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafi açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

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

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

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

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

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

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

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

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

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

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 m<sup>2</sup>'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 kasesi 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, müstakim bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

#### **Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar**

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

a) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6m<sup>2</sup> si,

2) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

4) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

5) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,

b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

1) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

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

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

4) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,

5) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve bu maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

6) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si,

c) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;

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

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

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

4) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

5) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

6) Ana binaya ait trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,

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

8) Güneş panellerinin temel ve kasesi haricindeki kısımları,

9) Giriş saçakları (markizler),



- 10) Su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat alanları,  
 11) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,  
 12) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,  
 13) Atrium ve galeri boşlukları,  
 14) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın 200 m<sup>2</sup>'si,  
 15) Konut dışı kullanımlarda; ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,  
 16) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,  
 17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,  
 18) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,  
 19) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup> yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler,  
 20) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,  
 21) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önu sahanlıkları,  
 22) Kat bahçeleri, kattaki teraslar ile çatı arası piyesi önu teraslar,  
 23) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları, katlar alanına dâhil edilmez.

#### **Bahçe mesafeleri**

**MADDE 23 – (1)** Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

- a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.  
 b) Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.  
 c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.  
 ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; 5 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.  
 d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.  
 e) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.  
 f) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.  
 g) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parselde en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.  
 ğ) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitesini üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) 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 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

- a) Kameriye,  
 b) Pergola,  
 c) Süs havuzu,  
 ç) Çocuk bahçeleri,  
 d) Bina giriş köprüleri,  
 e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,  
 f) Açık oturma yerleri,  
 g) Binaya ait Trafo, yapılabilir.

(5) Tabii zemini yola nazaran set teşkil eden arsalarından yoldan yüksek olanlarında ön bahçe mesafesi içinde iç yüksekliği 2.20 metreyi aşmayan ve uygun olduğu hallerde esas bina ile irtibatı buradan sağlanan, civar teşekkülü, yol ve arazi durumu incelenerek esas binaya ait kapalı setaltı otoparkı yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir. Bu durumda setaltı otopark kapıları dışa doğru açılacak şekilde tertiplenemez.

(6) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(7) Trafo binaları zorunlu hallerde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına minimum 1.00 metre yaklaşmak ve başka amaçla kullanılmamak şartı ile yapılabilir.

(8) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

(9) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(10) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

(11) Mevcut binalarda açık oturma yerleri yapılmak istenmesi durumunda tüm parsel maliklerinden muvafakat alınması ve ilgili idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması ile Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince izin verilebilir.

#### **Bir parselde birden fazla bina yapılması**

**MADDE 24 –** (1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 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 yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) 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.

#### **Eksik katlı bina yapılması**

**MADDE 25 –** (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) 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 ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

#### **Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri**

**MADDE 26 –** (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

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

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

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

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

d) Büyükşehir Belediyesinin ilgili biriminin uygun görmesi halinde ve gerekli alt yapıların hazırlanması şartıyla; semt pazarı, açık pazar, otopark vb. yerlerde yılın belirli günlerinde kurban satış yeri ile kurban kesim yeri kurmakla, yükümlüdür.

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

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

(4) Bu maddenin uygulanmasında ana arter yollar ve meydanlar üzerinde Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydıyla Emlak Müdürlüğü'nün teklifi ile Büyükşehir Belediye Encümeni yetkilidir.

#### **Yapıların estetiğinde belediye yetkisi**

**MADDE 27 –** (1) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir.

(3) Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği 60.50 metreyi geçen yapılar için Büyükşehir Belediyesinden silüet yönünden uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

(4) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda 1/25.000 ölçekli paftalar halinde Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak yapı yüksekliklerine ilişkin silüet meclis kararlarına uyulacaktır.

#### **Otopark uygulamaları ve raylı sistem güzergahları**

**MADDE 28** – (1) İmar planlarında, meydan, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir. Otopark uygulamaları Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

(2) Trafiğin elverdiği yollarda; UKOME ve ilgili kurumların uygun görüş vermesi halinde kısmen veya tamamen yol boyunca Büyükşehir Belediyesince açık otopark düzenlemesi yapılabilir.

(3) Katlar Alanı (Emsal Alanı) 10.000 m<sup>2</sup> veya toplam yapı alanı 20.000 m<sup>2</sup> üzeri olan mimari projelerde, giriş-çıkış ve ulaşım ile ilgili diğer hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

(4) Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığından onay alınacaktır.

#### BEŞİNCİ BÖLÜM

##### Yapılara İlişkin Hükümler

##### Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

**MADDE 29** – (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur:

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,  
b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,  
c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m<sup>2</sup>, en fazla 10.00 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır.

##### Kat yükseklikleri

**MADDE 30** – (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) (Değişik:RG-7/12/2018-30618) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.50 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 4.00 metre konut harici ise 4.50 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 4.00 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre, diğer katlarda 4.00 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bitişik nizam veya birden fazla parselde oturan blok nizam veya ikiz nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) İmar planı kararı ile asma kat yapılabileceği belirtilmemiş ise imar planında KAKS (emsal) değeri verilmeyen parsellerde asma kat yapılamaz. Ancak mevcut durumda; üzerinde, asma katlı ve yapı kullanma izin belgeli bina bulunan parsellerdeki uygulamalarda bu şart aranmaz.

(4) Tesizat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz.

(5) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç ıslak hacimler (tuvalet, banyo, mutfak) için 2.50 metreden, diğer alanlar için 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(6) Otel, pansiyon, iş hanı, mağaza, dükkân ve benzeri işyerlerinin iç yükseklikleri taban döşemesinden tavan altına kadar 2.80 metreden az olamaz.

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

(8) 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.

(9) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gerekçelere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

##### Yapı piyesleri ve ölçüleri

**MADDE 31** – (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	2.40 metre	8.00 m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkınma yeri	1.20 metre	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkınma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir. Bu durumda alanı 3.60 m<sup>2</sup>’ den az olamaz.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz.

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

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

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

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

(8) İş yerlerinde bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri:

a) Dükkân ve büroların dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 6.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

b) Alanı 20.00 m<sup>2</sup>'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

c) Alanı 500 m<sup>2</sup>'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile özüllüler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

ç) 2 veya daha fazla bağımsız bürosu olan ve normal kat alanı 300 m<sup>2</sup>'yi geçen büro katları için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için tuvalet ayrılması zorunludur.

d) Özellik arz eden binalarda bu yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

#### **Bina girişleri ve rampaları**

**MADDE 32 – (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. Bu mesafeler konutlarda asansör önü ve merdiven önü sahanlığı 1.20 metre yapılabilir.

(2) Yola bakmayan veya ön bahçe mesafesi en az 4.00 metre olan bina cephelerinden giriş yapılması halinde giriş şeriti hizasındaki bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle yapılabilir.

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

(4) İmar planı ile belirlenen bisiklet yolundan ve cep otoparkından başka yola cephesi bulunmayan parseller, yola cephe olarak kabul edilerek uygulama yapılır.

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

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

(8) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(9) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.

(10) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 Standardına uygun yapılmak zorundadır.

(11) 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 m<sup>2</sup> engelli asansörü yeri, ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımını için farklı uygulama yapılabilir.

(12) 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.

#### **Merdivenler**

**MADDE 33 – (1)** Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere; 1.20 metreden, taban alanı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan ve asansör yapılması zorunlu olan konut yapılarında 1.10 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenlerde 0.90 metreden, servis merdivenlerinde ise 0.70 metreden az olamaz. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Bodrum katlarında ortak alan bulunmayan binalarda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik şartlarını sağlamak kaydıyla, ana merdivenin bodrum katlara ulaşması zorunlu değildir.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörlü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği  $2a+b= 60$  ila  $64$  formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(5) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

#### **İşıklıklar ve hava bacaları**

**MADDE 34 – (1)** Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m<sup>2</sup>'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m<sup>2</sup>'den,

az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.50 x 0.50 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parselde bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

#### **Bacalar**

**MADDE 35** – (1) Binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise biri oturma odası veya salonda diğeri banyoda olmak üzere en az 2 adet bağımsız ya da şönt duman bacası yapılması zorunludur.

(2) Kaloriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(8) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamaz.

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m<sup>3</sup> hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

#### **Asansörler**

**MADDE 36** – (1) (**Değişik:RG-7/12/2018-30618**) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç iskan edilen kat adedi 3 ve daha fazla olan binalarda asansör tesis edilmesi zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.54 m<sup>2</sup>'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.80 metreden az olamaz (TSE standartlarındaki ölçülerin daha büyük olması durumunda TSE standartlarına uyulacaktır.). Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği en az 1.20 metre olmak ve asansör kapısı sürgülü olmak zorundadır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) (**Değişik:RG-7/12/2018-30618**) Kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve bodrum kat dahil kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda, zemin kat üzerinde 20 den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci 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.

(5) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

(7) 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) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

(8) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak, yalnızca bağımsız bölüme ait eklenti bulunan bodrum katlarından asansör kuyusunun devam etmesi şartı ile bu katlara durak yapılmayabilir.

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

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

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

#### **Köprü geçişler**

**MADDE 37 – (1)** Konut dışı alanlarda, aynı parselde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği 3.00 metreden fazla, tabii zeminden yüksekliği hiçbir noktada 5.00 metreden az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir.

(2) Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla 4.00 metre, en yüksek yol kotundan giriş altı net yüksekliği 5.00 metreden az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

(3) Arasından yol geçen parsellerde ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldırılacağına taahhüt etmesi şartıyla yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir.

(4) Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan bu geçişler Ulaşım Daire Başkanlığı'nın gerekli gördüğü yerlerde, kamunun kullanım ve tasarrufu olacak şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.

#### **Akaryakıt servis istasyonları**

**MADDE 38 – (1)** İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak otomarket, 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.

#### **Su depoları**

**MADDE 39 – (1)** Bu Yönetmelikte belirtilen;

- Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten,
- Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,
- 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,
- Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m<sup>3</sup> arttırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

#### **Sarnıçlar**

**MADDE 40 – (1)** 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde, binaları zemin suyundan korumak, bahçe sulamak, oto yıkama vb. işlerde kullanmak üzere bir drenaj sistemi oluşturularak çatı ve zemin yüzeyi sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir.

(2) Çatı sularını toplayan yağmur su boruları yukarıdaki madde de belirtilen sarnıçlara ya da yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanacak, atık su şebekesine bağlanmayacaktır. Bağlandığı tespit edildiği takdirde Belediye veya İSKİ tarafından gerekli müdahale yapıp bedeli bina sahibinden tahsil edilecektir.

#### **Foseptikler**

**MADDE 41 – (1)** Genel olarak pis su kuyuları ile foseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabii yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait foseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplanır ve pompalama sistemi kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir.

#### **Korkuluklar**

**MADDE 42 – (1)** Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0.50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 1.10 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların 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 43 – (1) Bütün yapılarda;**

- a) Kapı yükseklikleri bina giriş ve dükkân giriş kapılarında 2.20 metreden, daire, oda ve servis kapılarında 2.10 metreden, iskân edilmeyen bodrum katlardaki iç kapılar ile müstemilat kapılarında 2.00 metreden az olamaz.
- b) Kapı genişlikleri; umumi binaların giriş kapılarında 2.00 metreden, diğer binalarda 1.50 metreden az olamaz. Ancak, müstakil konutlar ile bitişik nizam olup cephesi 6.00 metrenin altında olan konut binalarında bina giriş kapı genişliği 1.20 metreye indirilebilir.
- 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 tabii 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.

**Çatılar**

**MADDE 44 – (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır.**

- (2) Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar dış parapet üzerine oturtulamaz.
- (3) Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.
- (4) Azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.
- (5) Bitişik nizamda mahya yüksekliği hesabına esas bina cephesinin 9.00 metrenin altında olması, ayrı nizamda ise binanın herhangi bir cephesinin 9.00 metrenin altında kalması durumunda; talep edilmesi halinde mahya yüksekliği 3.00 metreyi geçmemesi şartı ile çatı eğimini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
- (6) Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak şartıyla; çatı örtüsü saçak yapılması halinde 0.60 metre, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan 0.50 metre içeri çekilmek suretiyle oluşturulan ve 0.80 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak gizli dere uygulaması yapılabilir. Bu uygulamalarda yapılacak dış parapet yüksekliği 0.50 metreyi geçemez.
- (7) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrı nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.
- (8) Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.
- (9) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları üçüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.
- (10) Teras çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.
- (11) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- (12) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.
- (13) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.
- (14) Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere (güvercinlik) boşluklarının herbiri 1.20 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 2/5' ini geçemez.
- (15) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.
- (16) Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar; tescilli yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, sanayi yapıları ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabii değildir.
- (17) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait teraslar olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır.
- (18) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
- (19) Teras çatılarda ve kat teraslarında çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. 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 ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(20) Rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(21) Kamu binaları da dâhil olmak üzere yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup> üzerinde olan binalarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı sistemleri uygulanması zorunludur. Ayrıca toplam inşaat alanı otuz bin metrekareden fazla olan binalarda teras çatı yapılmak istenmesi durumunda yeşil çatı sistemleri uygulaması yapılması zorunludur.

(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu parapet yüksekliğine ilave edilmez.

#### **Çıkmalar**

**MADDE 45 – (1)** Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

a) Kapalı çıkmalar;  
1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde çıkma yapılabilir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde çıkma yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 1.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3.00 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedен yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

(5) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında binaların çıkma uçları arasındaki mesafe 6.00 metreden az olamaz.

(6) **(Ek:RG-7/12/2018-30618)** Yapı kitesinde (Örneğin H,T,L vb. şekilde olan yapı kitleleri) cephesi birbirine bakan farklı bağımsız bölümlere ait çıkmalar birbirine 6.00 metreden fazla yaklaşamaz.

#### **Saçaklar**

**MADDE 46 – (1)** Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 0.60 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

(3) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda saçak ucu ile parsel sınırı arasındaki mesafe hiçbir noktada 2.00 metrenin altına düşmemek şartıyla saçak genişliğinin en fazla 1.00 metreye kadar yapılmasının kabulüne Belediyesi yetkilidir.

#### **Bahçe duvarları**

**MADDE 47 – (1)** Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 metreyi, gerisinde 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvarından en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir.

(3) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(4) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

#### **Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri**

**MADDE 48 – (1)** Kapıcı dairesi yapılmak istenmesi halinde;

a) Katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olması halinde asgari bir adet kapıcı dairesi hesap edilir. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde asgari ikinci bir kapıcı dairesi hesap edilir. Birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'tan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için asgari bir kapıcı dairesi hesap edilir.

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

(2) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup>'den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

(3) 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, Yönetmelikte belirtilen iskan şartlarını sağlaması zorunludur.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m<sup>2</sup>'dir.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır.

(4) Bekçi odası en az 4.00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasına hizmet edecek olan tuvaletin ana binada karşılanmaması durumunda bekçi odasında en az 1.5 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır.

(5) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

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

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

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

#### **Portikler**

**MADDE 49 – (1)** Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

#### **Fırınlr**

**MADDE 50 – (1)** 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlrın tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

#### **Pasajlar ve alışveriş merkezleri**

**MADDE 51 – (1)** Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

a) Taban döşemesi üzerinden tavana 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 m<sup>2</sup>'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 52 – (1)** Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet 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. Resmî binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(4) Birden fazla kullanımı 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 ve en az bir tane içinde çocukların ve ebeveynlerin kullanabilecekleri boyutta klozet, pisuar ve lavabonun bulunduğu tuvalet yapılır.

#### **Çay ocakları**

**MADDE 53** – (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m<sup>2</sup> olmak, 0.50 x 0.50 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

#### **Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar**

**MADDE 54** – (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

- Binayı etkiyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,
- Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde, tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

#### **Müştemilatlar**

**MADDE 55** – (1) Bu alanların binaların bodrum katlarında tertiplenmesi zorunludur. Ancak istisnai durumlarda (varsa zemininden su çıkması veya sert kaya olması gibi) müştemilat olarak bahçede tertiplenir.

(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

- Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.
- Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.
- Yapı cinsleri ahşap olamaz.
- Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.
- Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

#### **Paratonerler**

**MADDE 56** – (1) İçinde patlayıcı madde bulunduran yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

### **ALTINCI BÖLÜM**

#### **Projeler ve Yapı İzin Belgeleri**

##### **Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler**

**MADDE 57** – (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 hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında 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 gibi plana 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. Şüyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespite 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 ayrıntılıklar 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 birisinin 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 58 – (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, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

- a) İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
- 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 günüdür.

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

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

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

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

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

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

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan 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 59 – (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 taşra 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 kuruluşlarına onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarına 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 barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolmuş 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, dolmuş istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müşterimati niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavator, 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 kuruluşlarına incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşundur.

(7) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait hareket, 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; **(Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618) 58 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 Müdürlüğü'nün hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeli, 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 verilmezse 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 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 60 –** (1) Yapı sahibi veya vekilince **(Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618) 58 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 yeterli 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 brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt 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 bölgenemesi, 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 fıkrafta 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, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın 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 idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü 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 sunulması 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 yaptırmaları gerekir.

(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 yaptırılmaması 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 mühürlerin ve onayların.

(23) Kanununun 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 alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması istenemez.

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

- a) Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,
- b) Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,
- c) Binaının 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 61** – (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 gereklidir. 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 (**Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618**) 60 ıncı maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

#### **Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler**

**MADDE 62** – (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 görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

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

#### **İstinat duvarları**

**MADDE 63** – (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 64** – (1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanununun 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, bitişğinde bu parselde 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 verilmenden 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 olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmenden 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, kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden 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 m<sup>2</sup>'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 irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

#### **Elektronik haberleşme istasyonları**

**MADDE 65 – (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 alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakınca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silüeti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkrada 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 cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama 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 66 – (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 yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

#### **Yapı kullanma izni**

**MADDE 67 – (1)** Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının 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 sağlamasına 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 yapıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına 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. (Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618) 57 nci maddedeki hükümler uygulanır.

(7) Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması 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 m<sup>2</sup>'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 tadilatlarla ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 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 ısınma 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 verilmaz. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda (Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618) 60 ıncı 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 ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 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 Kanunun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

#### **Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 68 –** (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 paylaşımına açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

(4) Yapı ruhsatına ilişkin bilgiler Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu 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 yapılmasına 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 69 – (1)** Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları idarece belirlenir.

(2) Komisyon beş uzmandan oluşur, 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 projesini yaptırılanlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü 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 değiştirmedeği 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 odasına belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda % 20'sini, inşaatı süren yapılarda ise % 15'ini geçemez.

(9) Kamu kurum ve kuruluşlarının 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.

(11) Umumî 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 70 – (1)** Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekânsal planları, harita ve parselasyon 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 kullanıldığı 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 mühürlenmez 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 71 – (1)** Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(2) Fenni mesuller, (**Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618**) 60 ıncı 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 taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır.

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

(7) Ayrıca noter tasdikli imza 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 bilgilendirilmeye 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 Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanununun 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 üyeliğini 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 m<sup>2</sup>'den, makina mühendisi 60.000 m<sup>2</sup>'den, elektrik mühendisi 120.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m<sup>2</sup>'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

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

- Aplikasyon,
- Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- Su ve ısı yalıtım vizesi,
- Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 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) Kanununun 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 taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

#### Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

**MADDE 72 – (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 planlarda değiştirilemeyeceği birinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu yönetmelik 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 kullanılan 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 büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur.

## DOKUZUNCU BÖLÜM

### Çeşitli ve Son Hükümler

#### Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

**GEÇİCİ MADDE 1 – (1) (Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618) 70** inci maddede sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile "Bakanlık Denetçisi" olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan

Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

**Mevcut teşekkül**

**GEÇİCİ MADDE 2 –** (1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten 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'î plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

**Mevcut yapı ruhsatı başvuruları**

**GEÇİCİ MADDE 3 –** (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) **(Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618)** 1/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılacağı gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmi altıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki mevzuat doğrultusunda yapımı bitirilip yapı kullanma izin belgesi 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 73 –** (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 74 –** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

—  
(1) 7/12/2018 tarihli ve 30618 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik ile bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesine sekizinci fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

## Ek Açıklama-D: Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

### BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

###### Amaç

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 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 Yönetmeliğinin 69 uncu maddesindeki 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) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,

d) 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,

e) 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 yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.),

f) 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,

g) 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,

ğ) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,

h) 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,

i) Bahçe duvarı: Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvarı,

j) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

k) 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,

k) 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,

l) 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,

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

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

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

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

p) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

r) Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemedene 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 birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,

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

v) Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

y) 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.),

z) 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,

aa) 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.),

bb) 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,

cc) 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,

çç) Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

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

ee) 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,

ff) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

gg) 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,

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

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

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

ii) 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, çıkmalar dâhil dar kenarı 3.00 metreden az olmayan bahçeyi,

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

kk) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini,

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

mm) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

- nn) 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 (Ek-9),
- oo) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarla ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,
- öö) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurularak, vaziyet planına işlenen, zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve kademeli ve benzeri şeklinde uygulamaları olan, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,
- 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) Kanal kotu tutanağı: Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, BUSKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,
- ss) Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,
- şş) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,
- tt) 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,
- uu) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,
- üü) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan ve son kat çatı terası olarak kabul edilen alan hariç, bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan, 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 alanı,
- vv) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,
- yy) Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,
- zz) 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,
- aaa) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,
- bbb) 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,
- 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 maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,
- eee) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan 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 dışa 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) Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,
- hhh) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,
- ııı) Mevcut yapı: İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak tamamen veya kısmen yapılmış yapıyı,
- iii) 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,
- jjj) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, 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 müdürlüğü,
- nnn) Müştemilat: 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) Ortak merdiven: Birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren veya tek bağımsız bölümlü olup umumi binalarda yapılacak merdiveni,
- rrr) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

sss) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephe 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.),

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

ttt) 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,

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

üüü) 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,

vvv) 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,

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

zzz) 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.),

aaaa) 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,

bbbb) Sicil durum taahhünamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,

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

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

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

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 belirtmek ve tesile 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 malzemedir yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

ğğğğ) Süs havuzu: Derinliği 0.50 metreyi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

hhhh) 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,

ıııı) 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,

iiııı) 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.),

jjjj) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

kkkk) 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 bütünü,

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 işlemi,

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,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 toplamını,

ssss) 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 hanı, 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,

şşşş) Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığınca 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,

tttt) 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,

uuuu) 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,

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

vvvv) 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,

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

zzzz) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrı, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayrı 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 ayrı olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

aaaa) 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,

bbbb) 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 ayrıntılı resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

cccc) Yapı yaklaşım mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikle belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

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

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

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

ffff) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçeğindeki 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 m<sup>2</sup>'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 karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

ggggg) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,

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 verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

ıııı) 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.),

ııııı) Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en alta yer alan ve subasman kotunun üzerindeki katı,

jjjjj) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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 raporu,

ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM Genel İlkeler

### Genel ilkeler

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

(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 birbirleriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu süreler 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 değişikliğe 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.

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

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

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

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si,

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 veya su 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 yapılarak belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

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

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanununun 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) Kanununun 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 Kanununun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu yapılar için bu Yönetmeliğin dördüncü ve beşinci bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

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

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştelere 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 11 inci ve 12 nci 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) İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

2) 6 kata kadar (6 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (8.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (8.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (8.00) metreden az olamaz.

3) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz.

4) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi+ (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (4.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (4.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (4.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında; 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Konut ve ticaret bölgelerindeki herhangi bir uygulama görmemiş imar adalarında yapılacak parsellasyonlarda;

1) Ön bahçesiz nizamda: 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden, az olamaz.

c) Köşe başı parsellerde: Cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır.

ç) Ticaret bölgelerinde ve küçük sanayi bölgelerinde yalnız bir katlı dükkân yapılması halinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (4.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (4.00) metreden, az olamaz.

d) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

e) Sanayi ve organize sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

f) Akaryakıt İstasyonlarında; Karayolları bakım ve onarım ağına cepheli parsellerde 40.00 metreden az, diğer parsellerde TS 12820, TS 11939 ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen asgari mesafelerden az olamaz.

g) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### **İfraz ve tevhit**

**MADDE 7 – (1)** Her tür imar adasının tamamında parselasyon planı yapılmadan, bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

(2) 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.

(3) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(4) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan, parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan 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.

(5) Cephe aldığı yolu imar planı değişikliği ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhitte konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) 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.

(7) İstisnalar;

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl müdürlüğünün görüşü alınarak,

ifraz edilebilir.

(8) 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.

(9) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(10) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(11) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(12) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi 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.

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

(14) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(15) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.

#### **Parsel ilişkili hükümler**

**MADDE 8 – (1)** Bir parselin bulunduğu imar adasının tamamında parselasyon planı yapıp, Belediye Encümenince onaylanmadan yeni inşaat izni için imar durum belgesi verilemez. Parselasyon planına göre, müstakil yapı yapılmasına uygun olmayan parsellere, imar parseli oluşmadan ve tapuya tescili tamamlanmadan ruhsat verilemez.

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya 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, kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) 2981, 3290, 3366 sayılı Kanunlardan faydalanmış binalar hariç olmak üzere;

a) Her iki yanındaki komşu parsellerin imar planı ve mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması,

b) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında korunması gerekli eski eser tescilli bina bulunması,

c) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması nedenleri ile, müstakil kalan parsellere ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere imar parseli teşekkül ettirilebilir ve fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla ve yapı yapılmasına izin verilir.

(5) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin çekme mesafeleri ölçülerine uyulması ve binalar arasındaki mesafenin sağlanması kaydı ile bir parselde, birden fazla yapı yapılabilir.

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

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

(8) Bitişik ve blok nizam parsellerde, ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması halinde ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilemez.

#### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM** **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

##### **Yol genişliklerine göre bina kat adetleri**

**MADDE 9 – (1)** 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Konut, ticaret ve kombinasyonları Sanayi bölgelerinde

Yol genişliği (metre)	bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Kat adedi (Bodrum kat hariç)
Yol ≤ 7.00	2	1
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2
20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3
35.00 < Yol ≤ 50.00	14	4
50.00 ≤ Yol	>14	4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekbül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.20 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

(2) İmar planında verilen yükseklik ve kat adedi maksimum olup, daha az katlı bina yapılmak istendiğinde, imar planında verilen yükseklik veya KAKS'ın tamamı kullanılmış ise temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projesindeki kat adedine ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

(3) Bu maddelerin uygulanmasında yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar ile ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

(4) Bu Yönetmelikte ve planda gösterilen yükseklikler herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi ve sivil mimarlık örneği bir eserin görünüşünü, kültürel peyzajını bozması halinde, plan değişikliği yapılarak gereği kadar azaltılabilir. Eski eser tescilli binaların koruma alanında kalan parsellerdeki yapılanmalar ile tescilli yapıya komşu ve bakı veren yapılarda ise ilgili Koruma Kurulu onayı da alınmak suretiyle ruhsat verilebilir.

##### **Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 10 – (1)** İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, her bina için kendisine yakın yoldan veya bina köşe kotları ortalaması alınarak kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

##### **Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi**

**MADDE 11 – (1)** Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, bina yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun 0.15 metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeden inşaat izni verilmez. Kırmızı kot belediyesince en geç 10 iş günü içinde verilir.

(2) İki yol arasında kalan parsellerde:

a) İki yol arasındaki kot farkı, 3.50 metreden fazla (3.50 metre dâhil) ve parsel derinliği 12.00 metreden fazla (12.00 metre dâhil) ise: Kademe parsel derinliğinin dörtte biri oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır.

b) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden az ise kot, yüksek olan yoldan alınır ve kademelendirme yapılmaz.

c) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

ç) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden fazla ve parsel derinliği 12.00 metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı, ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

(3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyilli nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla 3.50 metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği 6.00 metreden az olamaz. Kademe cephesi 6.00 metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3.50 metreden fazla aşamaz.

(4) Bitişik veya blok yapı nizamına tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez.

(5) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabi zemin kotu arasındaki fark 6.00 metreyi aşıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

**Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda köşebaşı ve ada parsellerde kot verilmesi****MADDE 12 – (1) Köşe başı parsellerde;**

a) Bir yol cephesindeki kot, köşe başından itibaren diğer yol cephesinde 20.00 metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin 20.00 metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir.

b) Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3.00 metreden fazla aşamaz.

**(2) Ada parsellerde;**

a) 20.00 metre derinlik şartı aranmaz.

b) Kot farkı 3.50 metreyi aşmıyorsa aynı kot devam eder, kot farkı 3.50 metre aşılması halinde kademe yapılır.

**Ayrık yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi**

**MADDE 13 – (1)** Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

(2) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot; her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Yola cepheli kütleler için; yoldan kot alınmak istenirse her kütle için kütle önündeki tretuar kotu veya daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

(3) Arazi meyli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin 3.00 metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.

(4) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

a) Arazi meyli dolayısıyla, ikinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği 2.00 metreye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır. Bina köşe kotları ortalaması alınmak kaydıyla ikinci bodrum katın tamamının otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.

b) Ancak bu maddede belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

**Subasman seviyesi**

**MADDE 14 – (1)** Subasman seviyesi, tüm yapı nizamlarında imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ( $\pm 0.00$ ) kotunun altına düşemez ve  $+1.20$  kotunun üzerine çıkamaz.

**Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar**

**MADDE 15 – (1)** Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

(2) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(3) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(4) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(5) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(6) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(7) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.

**Ön bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 16 – (1)** Ön bahçelerde çekme mesafesi içinde yola paralel düzenleme yapılabilir. Yol kotu üzerinde dolgu yapılamaz, yol kotu altında hafriyat yapılamaz. Ancak ön bahçe mesafesi içerisinde bahçenin bina çıkma altına rastlayan kısımlarında yapılabilecek ilave 0.40 metre derinliği aşmayan tesviye niteliğindeki düzenlemeler haricinde yol seviyesinin altında hafriyat yapılamaz. Bina çekme mesafesinin en az 1.50 metre gerisinde konumlandırıldığı takdirde, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda, binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 3.00 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(3) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

(4) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; ön bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçeye uyumlu tesviye yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

**Yan bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 17 – (1)** Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan istinat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla yan bahçelerin tesviyelerinde binanın çekme mesafesi ve gerisinde konumlandırıldığında, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 3.00 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(3) Binaların yan bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

**Arka bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 18 – (1)** Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan istinat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla arka bahçelerin tesviyelerinde binanın çekme mesafesi ve gerisinde konumlandırıldığında, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre 3.00 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(3) Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

(4) Binaların arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler 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 hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

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

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

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

2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

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

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,

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

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 tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.

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

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmamayan 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 gününbirlik 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.

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 müstakim olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. 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 yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

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 kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,

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

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+ Konut, Turizm+ Ticaret, Turizm+ 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 çıkışı 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.

2) Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden 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 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 ayrıklık teşkil etmemesi gerekir.

h) Sosyal mekânlar:

1) Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hani, 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,

2) Yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde;

mescit ve çocuk oyun alanı,

3) 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.

4) Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.

i) 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 göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

**Taban alanı**

**MADDE 20 – (1)** Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafi açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

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

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

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

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

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

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

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

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

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

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 m<sup>2</sup>'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 esaslara uyulur.

(2) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

a) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup> si,

b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

c) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

ç) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

d) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı.

(3) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,

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

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m<sup>2</sup>'si.

(4) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;

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

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

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) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

e) Ana yapının dışında kalan; binaya ait trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,

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

g) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

ğ) Giriş saçakları (markizler),

h) Bodrum katların dışında yapılan su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat alanları,

ı) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,

i) Atrium ve bulunduğu katın brüt alanının 1/3'ünü geçmeyen galeri boşlukları,

j) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,

k) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

l) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

m) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

n) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,

o) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup> yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, ve benzeri sosyal tesisler,

ö) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,

p) Sökülür-takılır-katların cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

r) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,

katlar alanına dâhil edilmez.

**Bahçe mesafeleri**

**MADDE 23 – (1)** Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.



e) Arka bahçe mesafesi; bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde 2.00 metreye kadar azaltılabilir ve hiçbir koşulda 2.00 metreden az olamaz.

f) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

g) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

ğ) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

h) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parselde en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

ı) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) 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 3.00 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.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

- a) Kameriye,
- b) Pergola,
- c) Süs havuzu,
- ç) Çocuk bahçeleri,
- d) Bina giriş köprüleri,
- e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

(9) İç bahçe mesafeleri;

a) Bitişik nizam yapılarda bağımsız bölümlerin zorunlu doğrudan ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olamaz. Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

b) Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapılarda iç bahçeler yapı dış cephesinden en az 3.00 metre içeride olmak ve dar kenarı, başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

#### **Bir parselde birden fazla bina yapılması**

**MADDE 24** – (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 yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) 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.

#### **Eksik katlı bina yapılması**

**MADDE 25** – (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin tebliğ edilmiş kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) 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 ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven,

asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

#### **Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri**

**MADDE 26 – (1)** İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

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

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla, kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasını sağlamakla,

c) Yapılan inşai ve tamir, tadil, bakım ve onarım çalışmalarında görüntü kirliliği yaratmaması için inşaat filelerinin kullanılmasını sağlamakla,

ç) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesisleri buldukları çevreyle ölçek, form, renk ve malzeme uyumu sağlanacak şekilde kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

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

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

(3) Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır.

(4) Balkon veya teraslara yapılacak cam kapama sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır.

(5) Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufla edileceği proje aşamasında belirtilmelidir. Mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi yapılır veya yaptırılır. Cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu olmalıdır.

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

(7) Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına İlişkin İlke ve Esaslar dâhilinde ve Katlar Alanı (Emsal Alanı) 10000 m<sup>2</sup> veya toplam yapı inşaat alanı 20000 m<sup>2</sup> üzeri olan mimari projelerde, giriş-çıkış ve ulaşım ile ilgili diğer hususlarda (araç girişi, yol düzenlemeleri, yönlendirmeler, trafik düzenlemeleri ve benzeri) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **Yapılara İlişkin Hükümler**

##### **Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**

**MADDE 27 – (1)** Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m<sup>2</sup>, en fazla 10.00 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır.

(2) Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında belirtildiği üzere; yapı ruhsatına esas kullanım alanı 2000 m<sup>2</sup>’nin üzerindeki oteller, hastaneler, yurtlar gibi konaklama amaçlı konut harici binalar ile spor merkezlerinde güneş enerjisi ile desteklenen merkezi sıhhi sıcak su sisteminin planlanması gerekmektedir.

##### **Kat yükseklikleri**

**MADDE 28 – (1)** Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilmeye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak

bitişik nizam veya blok nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz, 2.10 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikle olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden, asma katlarda ise 2.40 metreden az olamaz. Hava maniası olan veya enerji nakil hattı geçen, planla kat adedi belirlenen parsellerde ise bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkama yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, temiz iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(6) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

#### **Yapı piyesleri ve ölçüleri**

**MADDE 29 – (1) Konut Yapılarında:**

a) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkama yeri	1.50 metre	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>
1 banyo (tuvalet ile birlikte)	1.50 metre	4.00 m <sup>2</sup>

b) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkama yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

c) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

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

d) Bu fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

e) Aynı kattaki bağımsız bölümlerin havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

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

g) Giriş holü, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekânlar oda sayılmazlar.

ğ) Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

(2) Umumi binalarda:

a) Uzunluğu 20.00 metreye kadar olan koridorlar 2.00 metreden, 20.00 metreyi geçen koridorlar 2.50 metreden dar olamaz.

b) Resmi kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri ve benzeri binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu Yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır. Umumi binalarda, engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve tuvalet yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları, TSE standartlarına uygun olacaktır.

c) Otel ve motellerde, oda sayısının %3'ü ve en az bir odada hijyenik bakım dahil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. Bu oranlar %3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.

(3) Ticari kullanımlı bağımsız bölümler:

a) Dükkân ve büroların dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 6 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

b) Alanı 20 m<sup>2</sup>'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

#### **Bina girişleri ve rampaları**

**MADDE 30 – (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir. Konutlarda bina girişinde asansör ve merdiven sahanlığı 1.20 metre yapılabilir.**

(2) Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

(3) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

(5) Tabii zeminden kotlandırılan parseller birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkradaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir.

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

(8) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(9) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.

(10) Rampaların eğimleri, kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 standardına uygun yapılmak zorundadır.

(11) 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 m<sup>2</sup> engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

(12) Apartman umumi giriş holü genişliğinin en az 2.00 metre, bina umumi giriş kapısının bina cephesinden 3.00 metre içeride olması halinde, işyeri girişleri bu holden yapılabilir.

(13) Köprülü bina girişleri;

a) Yola göre ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden tabii zemini en az 1.50 metre düşük parsellerde yapılabilir.

- b) Köprülü girişler, bina umumi girişi genişliğinde yapılır.  
c) Köprülerin altı hiçbir şekilde kullanılamaz. Yanları açık olmak şartıyla üstü şeffaf bir malzeme ile kapatılabilir.

#### **Merdivenler**

**MADDE 31 – (1)** Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere konut yapılarında 1.20 metreden, küçük sanayi yapıları hariç olmak üzere özellik arz eden yapılarda ve otellerde 1.50 metreden, konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm içindeki merdivenler ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasına çıkan iç merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak bodrum katlarında ortak alan bulunmayan binalarda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerini sağlamak kaydıyla, ana merdivenin bodrum katlara ulaşması zorunlu değildir.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Basamak yüksekliği 17.50 santimetreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği  $2a+b$ : 60 ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Merdiven tanziminde her döşeme düzeyinde 18 rıhttan çok olmayan ve 5 rıhttan az olmayan aralıklarla sahanlık düzenlenir ve sahanlığın en az genişliği ile uzunluğu merdivenin genişliğinden az olamaz.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde ikinci fıkradaki şartlar aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(5) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

#### **Işıklıklar ve hava bacaları**

**MADDE 32 – (1)** Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılamaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ile 2 katlı binalarda dar kenarı 1.00 metreden ve alanı 3.00 m<sup>2</sup>

b) 3 – 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m<sup>2</sup>

c) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m<sup>2</sup>'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda artırılır. Ancak birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

(5) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(6) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parsel bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(7) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde yapılacak ışıklıklarda gerekirse girişler devam ettirilebilir. Ancak bu kısımların en az bir kat boyunca duvarla kapatılması mecburidir. Komşu cephede ise bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur.

(8) Işıklık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca ve benzeri yapılamaz.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

#### **Bacalar**

**MADDE 33 – (1)** Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

(2) Kaloriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(8) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamaz.

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m3 hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

#### **Asansörler**

**MADDE 34 –** (1) Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.54 m<sup>2</sup>'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.80 metreden az olamaz. TSE standartlarındaki ölçülerin daha büyük olması durumunda TSE standartlarına uyulacaktır. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci 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.

(5) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

(7) 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) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

(8) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak yalnızca bağımsız bölüme ait eklenti bulunan bodrum katlarında asansör kuyusunun devam etmesi şartı ile bu katlara durak yapılmayabilir.

(9) Restorasyon uygulaması yapılacak eski eser tescilli binaların umumi bina olarak tesis edilmesi halinde, yapının taşıyıcı sistemine zarar vermeyecek şekilde yapı içerisinde asansör yapılması uygun olup, bu asansörün boyutlarında bu maddede belirtilen ölçülere uyulması mecburiyeti yoktur.

(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.

#### **Akaryakıt servis istasyonları**

**MADDE 35 –** (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, 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.

(6) Akaryakıt istasyonları ile servis istasyonları 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile 18/7/1997 tarihli ve 23053 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Karayolları Trafik Yönetmeliği, 15/5/1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine uyularak yapılacaktır.

(7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

(8) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(9) TS 12820 sayılı Akaryakıt İstasyonları Emniyet Gereklileri Standardı hükümlerine uyulacaktır.

(10) LPG İkmal İstasyonları, 2/3/2005 tarihli ve 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyularak yapılacaktır.

(11) TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) – İkmal İstasyonu – Karayolu Taşıtları için – Emniyet Kuralları Standardı hükümlerine uyulacaktır.

(12) İlk defa yapı ruhsatı düzenlenecek olan akaryakıt ve/veya LPG–CNG istasyonları için Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi'nden (UKOME) Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınacaktır.

(13) Geçiş yolu izin belgesi bulunan mevcut akaryakıt ve/veya LPG–CNG istasyonlarında tadilat yapılması durumunda, geçiş yolu izin belgesinin yenilenmesine gerek olup olmadığına ilişkin inceleme, Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacaktır. Bu kapsamda tadilat durumunda yapı ruhsatı düzenlenmeden önce, ilgili ilçe belediyesi tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan yazılı görüş alınacaktır.

#### **Su depoları**

**MADDE 36 – (1)** Bu Yönetmelikte belirtilen;

- Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten,
- Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,
- 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,
- Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m<sup>3</sup> arttırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde düzenlenmiş bahçe kotunun 0.50 metre altında kalmak ve üstündeki 0.50 metrelik kısmının toprak doldurularak düzenlenmesi halinde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Çatı arasına konulan su depoları mimarı projede gösterilecek ve statik hesaplar ve mekanik projeler dikkate alınacaktır.

(6) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

(7) Su depoları ile ilgili uygulamalarda 20/11/1981 tarihli ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.

(8) Özellik arz eden yapılarda, İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşüne göre depo yapılacaktır.

#### **Fosseptikler**

**MADDE 37 – (1)** Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurulur; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplanır ve motopomp sistemi kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir.

(3) Sıhhi tesisatlar ile ilgili uygulamalarda İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.

#### **Korkuluklar**

**MADDE 38 – (1)** Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 0.90 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 0.90 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların 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 39 – (1)** Kapı yükseklikleri;

- Ana giriş kapılarında 2.20 metreden,
- Daire girişi, oda ve servis kapılarında 2.10 metreden,
- Dükkan giriş kapıları 2.20 metreden,
- Oduluk, kömürlük, depo ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklikleri ise 2.00 metreden az olamaz.

(2) Kapı net genişlikleri;

- Ana giriş kapılarında 1.50 metreden az olamaz.
- Tek aileye mahsus ev ya da villalarda bu ölçü 1.00 metre kadar düşürülebilir.
- Daire ve dükkan kapılarında 1.00 metreden az olamaz.
- Oda kapılarında 0.90 metreden, diğer kapılarda 0.80 metreden az olamaz.

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

e) Otopark girişi ile bina ana giriş kapısının aynı yerde düzenlenmesi halinde kapıların toplam genişliği 3.70 metreden az olamaz.

(3) Umumi binalarda giriş kapıları;

a) Ana giriş kapılarının genişliği en az 2.00 metre olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az 0.95 metre genişliğinde ve eşsiz yapılmalıdır.

b) Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa engellilerin kullanımı için TS 9111 standardına uygun eğimde ve genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az 1.00 metre genişliğinde olacaktır. Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

(4) Banyo kapılarında alttan temiz hava girişini tabii olarak sağlayan bir düzen bulunacaktır.

(5) Kapılarda eşik yapılması halinde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(6) Pencerelelerde, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

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

(8) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni 1.10 metreden düşük olamaz. Balkon olmayan binalarda cepheye bakan ve tamamen açılabilen oda penceresinin eni 1.50 metreden, yüksekliği 2.10 metreden az olamaz.

(9) 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.

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

#### **Çatılar**

**MADDE 40 – (1)** Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimi, en fazla bina yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Çatı eğimi hesabında, 0.50 metre saçak boyu esas alınır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapetin 0.90 metre üzerine oturtulabilir.

(4) Mahya yüksekliği 4.50 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda en az 0.90 metre, en fazla 1.10 metre parapet yapılabilir.

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak asgari ölçülerde yapılacak olan su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen elektrik ve mekanik tesisat hacimleri; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte söz konusu hacimlerin ilgili maddelerine uygun olması, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek ve mahya yüksekliğini hiçbir noktada aşmamak kaydıyla yapılabilir. Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Söz konusu piyesler irtibatlı oldukları bağımsız bölüm katlar alanının % 25'inden az olamaz.

(8) Teras çatılarda; merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile pergola, güneş enerjisi, otopark, helikopter iniş pisti, su deposu, havuz gibi tesisler ve bahçe düzenlemesi yapılabilir.

(9) Çatılarda yapılan su depoları, havuz, helikopter iniş pisti ve benzeri tüm teknik hacimler mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

(10) 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.

(11) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

(12) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

(13) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Binaların çatılarında ortak anten uygulanacaktır. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(14) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(15) Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Yapılacak piyesler ve teras ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarını geçemez. En fazla 0.50 metre saçaklar bu sınırlara dâhil değildir. Saçak sınırlarını da alttaki bağımsız bölüm kullanabilir.

(16) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(17) Kalkan duvarlar ve çatı arasındaki bölme duvarlar çatı eğimine paralel olarak ve 0.60 metre yüksekliği aşmamak kaydıyla yapılabilir. Ancak teras çatılarda bağımsız bölümler arasında kalan bölme duvarlar 2.40 metre yüksekliği geçemez.

(18) Bağımsız bölüm devamı çatı arasındaki bölümlere ait teraslarda sökülür–takılır malzemeden yapılan pergolalar üstü kapatılamaz ve 2.40 metre yüksekliği geçemez.

(19) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 1.00 metre ve çatı köşelerinden 1.50 metre çekilerek yapılacaktır. Kuşlukların genişliği ait olduğu piyes cephesinin yarısından fazla olamaz. Ayrıca kuşlukların yüksekliği mahya yüksekliğini ve hiçbir koşulda 3.00 metreyi aşamaz.

(20) Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki kuşluk boşluklarının her biri 1.20 m<sup>2</sup>'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin beşte birini geçemez.

(21) Kamu ve özelliik arz eden binalardan yeni yapılacak toplam inŒaat alanı 60.000 m<sup>2</sup> üzerinde olanlarda kent ekolojisini iyileŒtirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inŒaatların yeŒil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluŒturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeŒil çatı sistemleri uygulanması zorunludur. Söz konusu yapılardan toplam inŒaat alanı 30.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan ve teras çatı yapılan binalar yeŒil çatı sistemleri uygulamak zorundadır.

(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek, yeŒil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiŒtirileceđi en az 0.50 metre toprak dolgu oluŒturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu, parapet yüksekliği içinde değerlendirilmez.

#### **Çıkmalar**

**MADDE 41** – (1) Binalarda taban alanı dıŒında kendi bahçe hudutları dıŒına taŒmamak Œartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak kapalı ve açık çıkmalar;

a) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koŒuluyla yapı yaklaŒma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taŒacak Œekilde yapılabilir.

b) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaŒmamak kaydı ile yapılabilir.

c) Bina tabanı zeminde yapı yaklaŒma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki yaklaŒma mesafelerine tecavüz etmemek ve statik açidan yönetmeliklere uygun çözümler yapmak Œartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiŒ zeminden çıkma altına kadar en yakın Œaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3.00 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düŒey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Açık ve kapalı çıkmalar, bitiŒik nizamda bitiŒik olduğu komŒu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaŒamaz. KomŒu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komŒu hududuna kadar yaklaŒtırılmasına izin verilebilir. Ancak bu durumda bitiŒik kısımlar duvar ile kapatılır. KomŒu parsellerde bulunan binada daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmıŒ ise çıkmalarda aranan yaklaŒma mesafesi ve komŒu parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

(4) Zemin katta kendi parsel hududu dıŒına taŒmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriŒ merdivenleri ile bina cephesinden itibaren geniŒliđi 2.50 metreyi geçmemek, tretuvar dıŒına taŒmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriŒ saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma geniŒliđi birinci fıkranın (a) bendinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(5) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilerek, hafif malzemedен yapılmak, parsel sınırına taŒmamak ve kapalı mekân oluŒurmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneŒ kırıcı yapılabilir.

(6) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında yapılacak çıkmalar arasındaki mesafe en az 4.00 metre olacaktır.

#### **Saçaklar**

**MADDE 42** – (1) Ayrık nizamda saçak geniŒliđi istenildiği takdirde en az 0.50 metre, en fazla 1.20 metre olabilir.

(2) Saçaklarla bloklar arası mesafe ve bahçe mesafeleri daraltılmaz.

(3) Binada çıkma yapılması halinde saçak geniŒliđi çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aŒamaz.

(4) Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir.

#### **Bahçe duvarları**

**MADDE 43** – (1) Bahçe duvarı;

a) PlanlanmıŒ bölgelerde mülkiyet sınırlarını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvardır.

b) Kot farkı 1.50 metreye kadar olup, yan yüzeylerine aktif bir yük etki ediyorsa bahçe duvarları taŒ, beton veya betonarme yapılır. Bununla ilgili olarak bahçe duvarının statik hesabı (taŒ, beton, betonarme) yapılmalıdır.

c) Eğimli yollarda veya arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvarından en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir.

ç) 1.50 metre yüksekliğini aŒan bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

(2) Ön bahçe duvarları; yapılmak istenildiği takdirde;

a) Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpuŒta dâhil 0.80 metreyi geçemez. Ancak yol meylinin fazla olduğu yerlerde bahçe duvarlarının yüksekliği 1.20 metreye kadar çıkartılabilir.

b) Bu duvarların üzerinde ayrıca görüŒü kapamayacak Œekilde 1.00 metre yükseklikte parmaklık yapılabilir.

(3) Yan ve arka bahçe duvarları;

a) Bu duvarların tesviye edilmiŒ zeminden yüksekliği 1.50 metreyi geçemez. Geçmesi halinde istinat duvarı olarak değerlendirilecektir. Doldurulmak suretiyle tesviye edilmiŒ bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür.

b) Bunların üzerine görüŒe engel olmayacak Œekilde 1.00 metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

c) Bahçe duvarlarının temel pabuç derinliği mutlaka don derinliği seviyesinin yeterli olduğu derinlikte yapılmalıdır.

(4) Bahçe düzenlemesi; ayrık, ön bahçeli bitiŒik ve blok nizamda tabii parsellerde bulunan bahçeler ile birden fazla istinat duvarı gerektiren bahçelerde, istinat duvarları arasındaki teraslar toprak dolgunun akmaması için yeterli Œekilde bitkilendirilecek, bodur çalı veya ağaç dikimi ile zemin ve bahçe düzenlemesi yapılacaktır.

(5) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak Œekli takdire idare yetkilidir.

(6) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile resmi binalar ve benzeri okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özelliik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarlarında bu yükseklik Œartları aranmaz.

#### **Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri**

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

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



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

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

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup>'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 açılması 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 50 m<sup>2</sup>'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3.30 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odasının ölçü ve nitelikleri:

a) Bekçi odası en az 4.00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.50 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır. Bekçi odasının yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

b) Bekçi odası taban döşemesinin üst seviyesi, tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olamaz.

c) Bekçi odası, bahçe mesafeleri içinde yapılabilir.

ç) Bekçi odasının yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir.

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9.00 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

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

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

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

#### **Portikler**

**MADDE 45 – (1)** Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği en az 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

(4) Portikler, komşu parsellerdeki portiklerle ve yollarla irtibatlandırılmalıdır.

#### **Özel hüküm içeren mekânlar**

**MADDE 46 – (1)** Bu maddede belirtilen yerlerde öncelikle ilgili mevzuata ve standartlara uyulur.

(2) Fırınlar;

a) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir.

b) Fırınların tanziminde;

1) Mevcut binalarda ekme fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

2) Ekme fırınları; ayrı nizam yapılaşma bölgelerinde müstakil ve binanın bütününe tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi şartları ile yapılabilir.

3) Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m<sup>2</sup> ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda, ayrı nizamda müstakil bina şartı aranmaz.

4) Projesinde, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikteki sınıfları belirtmek ve bu sınıflara uygun asgari alan kriterlerine uyulmak zorundadır.

5) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

6) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için tek yönlü vana yani çekvalf konulur.

7) Fırınların baca ölçülerinin hesapları ve detaylarının TSE standartlarına uyularak mimari projeye işlenmesi esastır. Ayrıca, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

8) Trafik açısından Bursa Büyükşehir Belediyesi UKOME'den uygun görüş alınmalıdır.

9) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

10) TSE standartları, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile konut bölgelerinde yapılan fırınlarda gürültüyle ilgili yürürlükte olan mevzuat hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

c) Fırınlarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

1) Fırın önu; satış yeri ve tezgâhın bulunduğu kısım en az 25 m<sup>2</sup> alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

2) Hamurhane; diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplanmalıdır.

3) Un deposu; diğer bölümlerden kâgir duvarlarla yarılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo, fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az 50.00 m<sup>2</sup> olacaktır. Bir kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, ikinci katta ise havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az 0.50 metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

4) Yakıt ve su deposu; bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamul maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayacaktır. Şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemedir yapılmış en az 5 tonluk su deposu yapılacaktır.

5) Otomatik elek; harman yeri ile hamurhane arasındaki bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

6) Tuz bölümü; fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

7) Tuvalet ve duş; her fırında en az 6.00 m<sup>2</sup> tuvalet, lavabo ve duş bölümü olmalıdır. Tuvalet, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.

8) Mutfak; temizlik şartları ile teknik diğer şartları haiz, en az 6.00 m<sup>2</sup> alanlı olacaktır.

9) Yemek yeme, dinlenme ve soyunma yeri; bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az 15.00 m<sup>2</sup> olacaktır.

10) Yatakhane; her fırında 15.00 m<sup>2</sup> alanlı, 6 kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır.

11) Büro bölümü; diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az 6.00 m<sup>2</sup> alanlı büro bölümü düzenlenecektir.

12) Hamur dinlendirme ve mayalandırma yeri; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer ve benzeri malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az 9.00 m<sup>2</sup> alanlı düzenlenecektir.

13) Malzeme odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az 25.00 m<sup>2</sup> olacaktır.

14) Jeneratör odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşılabilecek, ses yalıtımı sağlanmış olacak ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

15) Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkân sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

16) Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz 3.60 metre diğer bölümler temiz en az 2.60 metre yükseklikte olacaktır.

ç) İkinci fıkranın (b) ve (c) bentlerindeki hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

(3) Pasajlar, mağazalar ve alışveriş merkezleri;

a) Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur. Pasajların taban döşemesi üzerinden tavana kadar olan yüksekliği 3.50 metreden, uzunluğu 30.00 metreden az olamaz.

b) Mağazalar, satış alanı 500.00 m<sup>2</sup> ile 5000.00 m<sup>2</sup> arasında olan iki veya daha fazla girişli, bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekânlar bulunduran yerlerdir.

c) Pasajlarda ve mağazalarda;

1) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az iki giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj veya mağaza giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde giriş-çıkış kapılarından en az birinin engellinin giriş çıkışına ve pasaj veya mağaza içine ulaşımına uygun olması,

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

3) 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 veya mağaza dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi gereklidir.

4) 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 m<sup>2</sup>'den küçük olmamak üzere ihtiyacı karşılayacak büyüklükte mescit ayrılır.

5) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde koridor aksından ölçülmek koşulu ile 30.00 metre uzunluğa kadar 3.00 metreden, 30.00 metreden uzun olanlarda 3.50 metreden az yapılamaz.

6) Pasajlarda ve mağazalarda 48 inci maddedeki şartlara uygun tuvalet yapılması ve engellilerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması gereklidir.

7) Pasajlar ile mağazalardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler de dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemedir olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki, dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir.

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

(4) Eğitim ve öğretim kurumları;

a) Kamu, gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve bu düzeyde haberleşme ile öğretim yapan kuruluşlar, motorlu taşıt sürücülere kursu, çeşitli kurslar, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumlarla diğer okulları kapsar. Milli Eğitim Bakanlığının eğitim ve öğretim kurumları ile ilgili mevzuatı saklı kalmak kaydıyla aşağıdaki hükümler uygulanır. Eğitim ve öğretim kurumlarına ait binalarda:

1) Derslik pencerelerinin alanı: Derslik pencereleri, derslik taban alanının %25'inden aşağı olamaz.

2) Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı depo alanı hariç ana okul 1.60 m<sup>2</sup>, ortaokul lise 1.85 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

3) Derslik kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az 1.00 metredir. Kapı net yüksekliği en az 2.10 metre olmalı, kapılarda eşik veya kot farkı bulunmamalıdır. Çift kanatlı kapılarda kanatlardan birinin net açıklığı en az 1.00 metre olmak üzere 1.50 metreden az olmamalıdır. Derslik kapıları koridora doğru açılmalıdır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır. Derslik kapılarının üzerinde öğrenci ve yetişkinlerin görüş açısını sağlayacak kotta cam boşluğu bırakılmalıdır. Engellilere ait eğitim binalarının özelliklerine göre camlı veya camsız kapılar ayrıca detaylandırılmalıdır.

4) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, öğrencilerin bir anda rahatlıkla geçmelerine uygun olmalıdır. Merdivenler üç veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunmalıdır. Kurum ana merdiven kol genişlikleri, 360 öğrenciye kadar en az 2.00 metre olmalı, 500 öğrenciye kadar; her 100 öğrenci için 0.50 metre, 1000 öğrenciye kadar; 500 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.30 metre, 1000 öğrenciden fazlası için; 1000 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.20 metre ilave edilmelidir. Merdiven kova genişlikleri 20 santimetreden fazla olmamalıdır. Bu hesaplama yöntemine göre elde edilen merdiven kol genişliği, en az 2.00 metre en fazla 3.00 metre olacak şekilde öğrenci kapasitesine göre hesap edilerek eğitim yapısında kullanılacak asgari merdiven sayısı belirlenir.

5) Derslik tavan yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuvar, ışık ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde asma tavan yapıldığında temiz kat yüksekliği asma tavan altından bitmiş döşeme üst kotuna kadar en az 2.90 metre olmalıdır.

6) Tuvaletler: Eğitim yapılarında, lavaboların öğrencilerin yaş gruplarına göre uygun yükseklikte yerleştirilmesi sağlanmalıdır. Lavabo yükseklikleri Millî Eğitim Bakanlığının ilgili mevzuatına göre düzenlenecektir.

7) Koridorlar: Tek taraflı derslikler için koridor genişliği en az 2.50 metre olmalıdır. İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda en az 3.00 metre genişlikte olmalıdır. Koridorlarda dolaplar yapılacaksa ölçüler genel ihtiyaç dolaplarının ön yüzünden alınacaktır.

8) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

#### **Zemin ve temel etüdü ile ilgili hususlar**

**MADDE 47 – (1)** Zemin ve temel etüdü raporları hazırlanırken; 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar ile Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına, bu Yönetmeliğe ve Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenecek ilke ve Esaslara uyulacaktır.

#### **Tuvaletler**

**MADDE 48 – (1)** Bu madde hükümleri ilgili mevzuatın saklı kalması kaydıyla uygulanır.

(2) Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hani, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet 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.

(3) 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.

(4) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmî binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(5) Eğitim ve öğretim kurumlarında:

a) Her 20 kız ve 20 erkek öğrenci için birer tuvalet, her 20 erkek öğrenci için bir pisuar ayrılır.

b) Her 20 kız ve 20 erkek öğrenci için birer lavabo ayrılır. Bireysel lavabolar yerine hilton tipi ya da tekne tipi lavabo yapılmalıdır.

c) Her 20 bayan ve 20 erkek öğretmen için birer tuvalet, her 20 erkek öğretmen için bir pisuar ve birer lavabo ayrılır.

ç) Tuvalet ve lavabolar kurumda öğrenim gören kız ve erkek öğrencilerin sayısına göre her katta ve ayrı ayrı düzenlenir.

d) Bu tip binalarda engellilerin kullanımına uygun bir erkek ve bir kadın için en az bir tuvalet ve bir lavabo yapılması zorunludur.

(6) Düşün salonlarında her 50 kişiye en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere bir tuvalet, her 25 kişiye erkekler için bir pisuar ve lavabo, bayanlar için bir lavabo yapılacaktır. Bu tip binalarda, engellilerin kullanımına uygun, bir kadın ve bir erkek için en az bir tuvalet ve bir lavabo yapılması zorunludur.

(7) Birden fazla kullanımı 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.

(8) 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.

#### **Çay ocakları**

**MADDE 49 – (1)** Büro, iş hani, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m<sup>2</sup> olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

#### **Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar**

**MADDE 50 – (1)** Yığma yapıların tasarımı ve analizinde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulur.

(2) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

a) Binayı etkileyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde, tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

#### **Bodrumlar**

**MADDE 51 – (1)** Katı yakıt kullanan sobalı binalarda;

a) Bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

b) Binada bodrum kat yapılmadığı takdirde katta her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri eklenti olarak tertiplenir.

(2) Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

(3) Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen hacimler, sadece dışarıdan irtibatlandırılmayıp, ortak mahaller veya ana merdiven ile de irtibatlandırılmak zorunludur.

(7) Bodrum ve zemin katlarda işyeri niteliğinde bağımsız bölüm düzenlenmesi halinde, bu kısımdaki konutlara ait ortak mahallere kapı, pencere ve hava menfezi açılmaz.

(8) Ayrık veya bitişik nizam yapılarla arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

(9) Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

(10) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(11) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

#### **Müştemilatlar**

**MADDE 52 – (1)** Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

ç) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

d) Garaj, odunluk, kömürlük, depo, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

#### **Teknik üniteler**

**MADDE 53 – (1)** Paratonerler;

a) İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

b) Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dâhilinde, çok yüksek yapılarda ve belediyesince uygun görülecek yapılarda uyarı lambası yapılacaktır.

(2) Trafolar;

a) Kapalı alanı 3000 m<sup>2</sup> ve üzeri, konut, konut + ticaret, ticaret alanlarındaki ruhsat başvurularında elektrik dağıtım şirketinden trafo yeri gerekip gerekmediği ile ilgili görüş yazısı aranacaktır.

b) Trafo ve modüler hücrelerin bulunacağı hacimler ıslak hacim altında veya yanında olmayacak şekilde, 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 22 nci, 23 üncü ve 37 nci maddeleri doğrultusunda tasarlanmalıdır.

### **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 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 hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında 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 gibi plana 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 Kanunun 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. Şüyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespite 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 ayrıntılar 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 birisinin 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, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

- İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
- Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
- 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 günüdür.

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

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

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

(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, islak 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 başvurularında haric 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 halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

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

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan 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 taşra 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 barınak, 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 başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşundur.

(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 Müdürlüğüne ait 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 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 verilmezse 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 gün 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 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 hazırlanır.

(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 metrekaşe 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, 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 brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt 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 bölgenemesi, 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, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın 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 bir yıl deneyimi haiz teknik personeli tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü 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 tamamlanılmak 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 sunulması 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 yaptırılmaları gerekir.

(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 yaptırılmaması 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) Kanununun 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 silüet onayı zorunluluğu getirilebilir:

- Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,
- Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,
- Binanın 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 gereklidir. 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) Taşınıcı 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 onaylanmasını müteakip, fenni mesul ve iş güvenliği sorumluluğunun üstlenilmesi, uygulamaların şantiye şefi tarafından yürütülmesi, yapı sahibi ve müteahhidi tarafından yapı ruhsatı alınmadan yapının inşasına başlamayacağına dair noter taahhütname verilmesi kaydıyla, ruhsatı veren idarenin uygun görüşü ile kazı izni verilebilir. Bu iznin verilebilmesi için sorumluluğun üstlenildiğine dair hususun da fenni mesul ve şantiye şefi taahhütname ve sözleşmelerinde yer alması zorunludur. Ancak, kazı sahasında kazık, palplanş, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

#### **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, bitişğinde 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 olunduğunda 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, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden 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 m<sup>2</sup>'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 irtifakı 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 elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakinca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkrada 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 cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama 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 yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

#### **Yapı kullanma izni**

**MADDE 64 – (1)** Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının 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 mevzuatına 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 yararlanılması 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 m<sup>2</sup>'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 Kanunun 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 ısınma 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 ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 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 Kanunun 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 paylaşımına 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 söz konusu 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 yapılmasına 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, işgalیه 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 projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü 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 değiştirmediği 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 odasına 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.

(11) Umumî 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 parselasyon 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 kullanıldığı 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 mühürlenmez 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 yapıpı 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 imza 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 bilgilendirilmeye 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 Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanununun 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 üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescilli 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 yardımcı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapıım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Ek-3’te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu işler;

- Aplikasyon,
- Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- Su ve ısı yalıtım vizesi,
- Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 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 yıl sonunda Müdürlüğe gönderilir.

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

(19) Sicil fişleri 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) Kanununun 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 taahhütnamenin 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 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 Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 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**

##### **Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri**

**GEÇİCİ MADDE 1 –** (1) 67 nci maddede sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılmıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile "Bakanlık Denetçisi" olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

##### **Mevcut teşekkül**

**GEÇİCİ MADDE 2 –** (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, ayırık 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 3 –** (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.

##### **Yürürlük**

**MADDE 70 –** (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

##### **Yürütme**

**MADDE 71 –** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

## Ek Açıklama-E: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği

### GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

#### BİRİNCİ BÖLÜM

##### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

###### Amaç

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki; 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, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

###### Dayanak

**MADDE 3 –** (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

###### Tanımlar

**MADDE 4 –** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Aplikasyon krokisi: Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplan 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) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,

d) Asgari Alan: Yapıda bulunması gereken zorunlu ortak alanların yönetmeliklere ve standartlara göre minimum ölçüde hesaplanan alanı,

e) 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,

f) 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 yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.),

g) 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,

ğ) 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,

h) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,

ı) Bahçe Duvarı: Ana yapıdan bağımsız, bina ya da binaları çevreleyen yapıları yol ve komşu parseller ile diğer donatı alanlarından ayıran, taşıyıcılığı bulunmayan bölme duvarları,

i) 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 belirtmek 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 çıkımlar, 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,

- j) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- k) 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,
- l) 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,
- m) Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktadan, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı,
- n) Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,
- o) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,
- ö) Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,
- p) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,
- r) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,
- s) 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,
- ş) 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,
- t) 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.),
- u) 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,
- ü) Çok katlı bağımsız bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,
- v) Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu,
- y) Duman bacası: Piyeslerde 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 belirtmek 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 Eğitim 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 yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çepçerleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını,
- gg) Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,
- ğğ) Gezilemeyen baza üstü teras çatı: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan 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, kullanım ve sirkülasyona konu edilmeyen, son kat üzeri teras çatı olarak değerlendirilen alanı,
- hh) 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,
- ıı) Hava bacası: Bina kitlesi içinde kalan banyo veya yıkanma yeri, tuvalet gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşlukları,
- 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 mimarisıyla uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gashane, 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, çıkmalar 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 işlemini,
- 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) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,
- rr) İstinat Duvarı: Arkasında kalan zemin hacmini tutmak amacı ile yapılan şekli ve niteliği açısından mühendislik gerektiren yapıları,
- ss) 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,
- şş) Kalkan Duvarı: Beşik çatı ile örtülü bir yapının, mahyaya dik gelen duvarındaki üçgen bölümün alın duvarını,
- tt) Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,
- uu) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,
- üü) 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,
- vv) Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,
- yy) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,
- zz) Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,
- aaa) 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,
- bbb) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,
- ccc) Kazı izni: Özellikle 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,
- ççç) Kırmızı kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),
- ddd) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,
- eee) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,
- fff) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan 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,
- ggg) Korkuluk: Binaların dışı açık veya açılan bölümlerinde, merdiven, rampa ve galeri boşluklarında, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,
- ğğğ) 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,
- 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,
- iii) 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,
- jjj) 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) Müştemilat: 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 cephesi 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 ortalamasını,



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) Şaçak 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 taahhünamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aştığını 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) 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, 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,

eeee) 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.),

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

gggg) Süs Havuzu: Derinliği 50 cm'yi geçmeyen ve peyzaj öğesi olarak kullanılan havuzları,

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.),

ııııı) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

jjjj) 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 bütünü,

kkkk) 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,

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

mmmm) Tesisat katı: Özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda havalandırma-ısıtma-soğutma kanallarının, mekanik tesisat cihazlarının konulabileceği, sadece tesisat işlerine ayrılan ve iskan edilemeyen katı,

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 alabileceği 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 toplamını,

ssss) 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 hanı, 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,

şşşş) 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,

tttt) 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,

- uuuu) 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,
- üüüü) Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,
- vvvv) 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,
- yyyy) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,
- zzzz) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,
- 1) Ayırık 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 ayrılma suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),
- aaaa) 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,
- bbbb) 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,
- cccc) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,
- çççç) Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,
- dddd) Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,
- eeee) Yerleşme alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,
- ffff) 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 m<sup>2</sup>'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 günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,
- gggg) Yenilenebilir enerji kaynakları: Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarından elde edilebilen enerjiyi,
- ğğğğ) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,
- hhhh) Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,
- iiii) 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 verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,
- iiiii) 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.),
- jjjj) Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki katı,
- kkkk) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi 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,
- llll) 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 raporu, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Genel İlkeler

#### Genel İlkeler

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

(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 değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkinde ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.

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

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

(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m<sup>2</sup>'si, son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin 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,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'si, 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 veya su 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 girişi-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 mâna 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 yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı ruhsatı verilemez.

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

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, 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 olarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.

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

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

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

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

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

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

(22) İlgili idare, erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeştelere 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 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.

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

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

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM** **Arsalara İlişkin Hükümler**

#### **Parsel büyüklükleri**

**MADDE 6 – (1)** İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 Katlı İş yeri Yapılacak, Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### **İfraz ve tevhit**

**MADDE 7 – (1)** 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.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla çözüme yönelik işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

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

(5) Cephe aldığı yolu imar planı ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) 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. Ancak,

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Tarım ve Orman il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) 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.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller tevhit edilemez ancak, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parsellerin tevhidine ilgili idare yetkilidir.

(11) 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.

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

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kestiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.

#### **Parsellerde yapılanma şartları**

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

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca 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, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol veya korunması gerekli tescilli eser bulunması 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 ayırık nizam uygulanır.

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

### **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Yapılaşmaya İlişkin Hükümler**

#### **Yol genişliklerine göre bina kat adetleri**

**MADDE 9 –** (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve Kombinasyonları	Sanayi bölgelerinde
	bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	kat adedi (Bodrum kat hariç)
Yol ≤ 7.00	2	1
7.00 < Yol ≤ 10.00	3	2
10.00 < Yol ≤ 12.00	4	2
12.00 < Yol ≤ 15.00	5	2
15.00 < Yol ≤ 20.00	6	2

20.00 < Yol ≤ 25.00	8	3
25.00 < Yol ≤ 35.00	10	3
35.00 < Yol ≤ 50.00	12	4
50.00 ≤ Yol	>12	4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir.

ç) İmar planında yükseklik serbest ( $h_{max} = \text{serbest}$ ) olan parsellerde emsal değeri aşılmamak kaydıyla, kat adetlerinin belirlenmesinde yol genişliklerine bakılmaz. Bahçe mesafeleri belirlenirken bu Yönetmeliğin belirlediği yapı yaklaşma sınırlarına uyulur.

d) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekbül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

#### **Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 10 – (1)** İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esasır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde cadde, sokak silueti, yol genişlikleri ve yapılaşma düzeni dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

#### **Yoldan kotlandırma**

**MADDE 11 – (1)** Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanının bina köşe hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Ancak; bu kotu aşmamak kaydıyla yapılaşma düzeni, yapı nizamı, kullanım amacı ve cephe alınan yollardaki silüete göre kot alınacak noktanın tespitinde ilgili idare yetkilidir.

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme kot alınan noktaya göre planla veya bu Yönetmelikle belirlenen saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe hattı boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu yol kotuna göre  $\pm 0,00$  kotu esas alınarak belirlenir. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

(7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(8) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(9) Tasarımı gereği özellik arz eden camii, otel, sanayi yapıları, tiyatro, konferans salonu, stadyum ve tek bağımsız bölümlü villalar gibi yapıların kademelendirme ve kotlandırmasına ilişkin hususlar ilgili imar biriminin etüdü ve mimari estetik komisyonun kararına göre yapılır.

(10) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

#### **Tabii zeminden kotlandırma**

**MADDE 12 – (1)** Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

(3) Bir yola cephe veya birden fazla yola cephe olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ile yapılır.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada,  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe kotlarının yüksek olanına göre belirlenir. Ancak zemin kat taban kotunun, düzenlenmiş zemine göre bina köşe noktalarından 3.5 metreden yüksek olması halinde 11 inci maddenin beşinci, altıncı, yedinci fıkralarına göre kademelendirilir.

#### **Köşe başı parsellerde kotlandırma**

**MADDE 13 – (1)** Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan ilgili idarenin birimince etüt edilerek belirlenecek yola göre kot verilir.

b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

#### **İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma**

**MADDE 14 – (1)** Parselin cephe olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.

**Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar**

**MADDE 15 – (1)** Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(4) Binaların yola bakan cepheleri ile yola kadar olan kısımda tabii zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez.

(5) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(6) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(7) Tabii zeminden kot alan yapılarda, ön cephe hariç kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından (3.00) m. mesafede, 0 istinat duvarı yüksekliği en fazla 2.20 metreyi aşmayacak şekilde tesviye yapılabilir. Bina köşe noktaları dikkate alınarak en çok 3.00 metre mesafede tesviye yapılabilir. Diğer alanlar plankote kotları dikkate alınarak düzenlenir. Bu maddenin uygulanmasında 5 inci maddenin yirmidördüncü fıkrasında belirtilen esaslar dikkate alınır.

(8) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(9) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(10) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.

**Ön bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 16 – (1)** Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla  $\pm$ 5 meyil verilerek tesviye edilir.

(3) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ada/parsel sınırının en az 5 metre gerisinden başlatılmak ve rampa eğimi % 20'yi geçmemek kaydıyla başlatılabilir, ancak planla ticaret kullanımı verilen parsellerde ise yapı yaklaşma sınırından itibaren rampa başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

(6) 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.

**Yan bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 17 – (1)** Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm$ 0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(2) Arka bahçe tesviye kotunun  $\pm$ 0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde  $\pm$ 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

**Arka bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 18 – (1)** Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(2) Tabii zemin kotu  $\pm$ 0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 2.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve ( $\pm$ 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

(4) Ancak, yapının bodrum katının otopark olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla düz ve yol kotuna göre 3 metreye kadar azalan eğimli parsellerde, arka bahçe tesviye kotu 0.00 kotundan itibaren en çok 3.00 metreye kadar kazılabilir.

(5) Binaların arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

(6) 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 iskan edilmemek şartı ile tesviyesi mümkündür.

**Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**

**MADDE 19 – (1)** Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

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

c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

- 1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,
- 2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,
- 3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,
- 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,
  - 3) Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
  - 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 tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, yapılabilir.
- e) Stadyum: Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.
- f) Konut alanı: Bu alanda;
  - 1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmaman 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 gününbirlik 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.
  - 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 kaydıyla 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. 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 kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.
  - 4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.
- 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,
  - 4) İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
- ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;
  - 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.
  - 2) Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden 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 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 hani, 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 sihi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

#### **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 çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

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

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

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

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

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

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

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

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

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

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 m<sup>2</sup>'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 kasesi 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, müstakim 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,

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) Bu Yönetmelikle öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,

f) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

g) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, ğ) Otopark alanları,

h) 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, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

ii) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum 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 m<sup>2</sup>'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 ve depolar,

iii) Çok bağımsız bölümlü yapıların bodrum ve/veya zemin katlarında yer almak veya 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde istenildiği takdirde bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dahil edilmek üzere; en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen, bağımsız bölüm oluşturmayan, ticari amaçla kullanılmayan siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, toplantı odası, sosyal mekanlar,

iv) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,

v) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

vi) Tek bağımsız bölümlü; fabrika, villa, kültür merkezi, spor tesisi, otel, yurt, sağlık tesisi, eğitim tesisi, dini tesis vb. gibi yapıların

-Bodrum katlarında yer alan,

-Ticari amaç için kullanılmayan,

-Ortak alan niteliğinde,

-Yapının ihtiyacına yönelik,

çamaşırhane, mutfak, revir, teknik servis hizmetleri, spor salonu, sauna, havuz vb. gibi müstemilat niteliğindeki alanlar,

katlar alanına dâhil edilmez.

#### **Bahçe mesafeleri**

**MADDE 23 – (1)** Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) En az yan ve arka bahçe mesafesi 4 kata kadar 3.00 metredir. 4 kattan fazla her kat için 0.50 metre eklenir. Ayrıca, birden fazla blok yapılan parsellerde bloklar arası bahçe mesafesi her blok için ayrı ayrı hesaplanır. Bahçe mesafeleri hesaplanırken kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer iskan edilen bodrum katlar dikkate alınarak hesaplanır.

c) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

ç) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

d) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

e) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitesini üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında, tamamen gömülü olmak kaydıyla 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 3.00 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.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekan oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, her türlü yapıda toplam inşaat alanının her 150 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Ancak, konut ve konut+ticaret alanlarında dikilecek ağaçlar için Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin meclis kararına uyulur.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

#### **Bir parselde birden fazla bina yapılması**

**MADDE 24 – (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) İmar planında aksine bir hüküm yoksa, bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) 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.

#### **Eksik katlı bina yapılması**

**MADDE 25 – (1)** Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) 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 ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

#### **Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri**

**MADDE 26 – (1)** İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

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

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla, kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasını sağlamakla,

c) Toplumla açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesisleri buldukları çevreyle ölçek, form, renk ve malzeme uyumu sağlanacak şekilde kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

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

yükümlüdür.

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

(3) Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır.

(4) Balkon veya teraslara yapılacak açılır-kapanır-katlanır cam kapama panel sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır.

(5) Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufla edileceği proje aşamasında belirtilmelidir. Mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi yapılır/yaptırılır. Cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu olmalıdır.

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

#### **Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi**

**MADDE 27 – (1)** Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, 1/10/2017 tarihinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(2) Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir.

#### **Otopark Uygulamaları ve Raylı Sistem Güzergahları**

**MADDE 28 – (1)** İmar planlarında, meydan, park, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım ve Koordinasyon Merkezi vb.) UKOME' nin uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir. Otopark uygulamaları (UKOME) tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

(2) Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığından onay alınacaktır.

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **Yapılara İlişkin Hükümler**

##### **Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**

**MADDE 29 – (1)** Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m<sup>2</sup>, en fazla 10.00 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır.

#### **Kat yükseklikleri**

**MADDE 30 – (1)** Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz, 3.00 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz.

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkama 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.

(6) 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.

(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar, spor salonları ve tasarımı gereği konut ve ticaret yapıları ile özellik arz eden yapılarda kat yükseklikleri ve iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

#### **Yapı piyesleri ve ölçüleri**

**MADDE 31 – (1)** Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.00 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkama yeri	1.50 metre	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>

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

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz.

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

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

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

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

(8) a) Dükkan ve büroların dar kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alanı 10.00 m<sup>2</sup>’den az olamaz.

b) Alanı 20.00 m<sup>2</sup>’den büyük dükkanlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

c) Alanı 300 m<sup>2</sup>’den daha büyük dükkanlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

ç) Bağımsız bölüm brüt alanı 300 m<sup>2</sup>’yi geçen her bir bağımsız büro alanı için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için tuvalet ayrılması zorunludur. Bununla birlikte bağımsız bölüm brüt alanı 20 m<sup>2</sup>’den az olan dükkanlarda, her 3 dükkan için 1 adet umumi tuvalet ve lavabo yeri ayrılması zorunludur.

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

#### **Bina girişleri ve rampaları**

**MADDE 32 – (1)** Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi hizasındaki bordür seviyesinden engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standartlarına uymak kaydıyla en fazla 2.50 metre inilmek veya çıkmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

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

(5) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

(7) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(8) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur.

(9) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 Standardına uygun yapılmalıdır.

(10) 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 m<sup>2</sup> engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

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

En fazla yükseklik    En fazla eğim

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)

(12) 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.

#### **Merdivenler**

**MADDE 33 – (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:**

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği  $2a+b= 60$  ila  $64$  formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır. Tek kollu merdivenlerin tanziminde; en fazla 18 rıhttan sonra bir ara sahanlık bırakılması gereklidir.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz.

(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(5) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

#### **İşıklıklar ve hava bacaları**

**MADDE 34 – (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.**

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m<sup>2</sup>'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m<sup>2</sup>'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının dar kenarı net 0.30 metreden az olmamak kaydıyla 0.36 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parselde bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

### Bacalar

**MADDE 35** – (1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

(2) Kaloriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(8) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve tuvaletlerde yer alamaz.

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m<sup>3</sup> hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılmaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

### Asansörler

**MADDE 36** – (1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.54 m<sup>2</sup>'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.80 metreden az olamaz. TSE standartlarındaki ölçülerin daha büyük olması durumunda TSE standartlarına uyulacaktır. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde, diğer yarısının en az TS EN 81-70 ve prEN 81-82 standartlarına göre 6 kişilik asansör kabin ölçüsü olarak yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla, zemin kat dahil 10 kat ve üzeri 20'den fazla bağımsız bölüm olarak kullanılan yapılarda ikinci 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 gerekir.

(5) Yapı yüksekliği 51.50 m üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

(7) 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) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

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

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

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

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

### Akaryakıt servis istasyonları

**MADDE 37** – (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak otomarket, 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.

(6) Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulur, akaryakıt servis istasyonlarında bodrum kat yapılamaz.

#### **Su depoları**

**MADDE 38 – (1)** Bu Yönetmelikte belirtilen;

- Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten,
- Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,
- 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,
- Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m<sup>3</sup> arttırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında minimum 3 metre yaklaşma koşuluyla yola bakan cephelerde ve komşu parselde bakan ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemenin yapılır.

#### **Fosseptikler**

**MADDE 39 – (1)** Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarla toplanır ve motopomp sistemi kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir.

#### **Korkuluklar**

**MADDE 40 – (1)** Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 1.10 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemenin ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların 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 41 – (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 nizamına 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.

#### **Çatılar**

**MADDE 42 – (1)** Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapetin 0.50 metre üzerine oturtulabilir.

(4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; aykırı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Yüksekliği 1.80 metrenin altındaki çatı arasındaki alanlar kapatılmak şartıyla, bu tip alanlara dolap gibi çözümler getirilebilir.

(8) 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.

(9) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2 metre çekilerek yapılacaktır. Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

(10) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı eğimi arası; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

(11) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

(12) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(13) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(14) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(15) Binaların yola bakmayan cephelerinde son kat taban alanının % 40'ını geçmemek üzere teras çatı ile birlikte bu teras alanlarına sundurma veya pergola uygulaması yapılabilir. Pergola ve sundurmanın yüksekliği, mahya yüksekliğini ve 3 metreyi geçemez. Ayrıca yapılacak imalatın çatı eğimi içerisinde kalması ve cephelere 3 metreden fazla yaklaşmaması gerekmektedir. Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi hesaba hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir. Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir.

(16) Ayrıca, çatının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı ile son kat tavan betonunu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi hesaba hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir. Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir.

(17) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu yüksekliği parapet yüksekliğine ilave edilecektir.

(18) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

(19) Bağımsız bölüm devamı çatı arasındaki bölümlere ait teraslarda sökülür–takılır malzemeden yapılan pergolalar üstü kapatılmaz ve 2.40 metre yüksekliği geçemez.

#### **Çıkmalar**

**MADDE 43 – (1)** Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

a) Kapalı çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Ancak, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak bu hükmün uygulanmasına ilgili idaresi yetkilidir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Ancak, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak bu hükmün uygulanmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.



(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

#### **Saçaklar**

**MADDE 44** – (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.00 metreye kadar yapılabilir.

#### **Bahçe duvarları**

**MADDE 45** – (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 0.50 metreyi, gerisinde ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

(4) Tesviye edilmiş zemin üzerinden 1.50 metreyi geçen bahçe ve istinat duvarları betonarme yapılmak zorundadır.

#### **Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri**

**MADDE 46** – (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'a kadar olan yerlerde kapıcı dairesi yapılabilir, bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olması halinde asgari sayıda 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 40 bağımsız bölüm için ihtiyacı olan kapıcı daire sayısı 1 artırılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla 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 bağımsız bölüm sayısının 60'a kadar olması halinde bir kapıcı dairesi yapılabilir, bağımsız bölüm sayısı 60'tan 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 m<sup>2</sup>'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 50 m<sup>2</sup>'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odası en az 4 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

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

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

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

#### **Portikler**

**MADDE 47** – (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

#### **Fırınlr**

**MADDE 48** – (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları, baklava fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlrın tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayrıık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

#### **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 m<sup>2</sup>'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)** Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet 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. Resmî binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(4) Birden fazla kullanımı 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.

#### **Çay ocakları**

**MADDE 51 – (1)** Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m<sup>2</sup> olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

#### **Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar**

**MADDE 52 – (1)** Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

a) Binayı etkileyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde, tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

#### **Bodrumlar**

**MADDE 53 – (1)** Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

(2) Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

(3) Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(8) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

#### **Müştemilatlar**

**MADDE 54 – (1)** Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

ç) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

#### **Paratonerler**

**MADDE 55 – (1)** İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

### **ALTINCI BÖLÜM** **Projeler ve Yapı İzin Belgeleri**

#### **Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler**

**MADDE 56 – (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 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 hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında 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 gibi plana 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 Kanunun 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. Şüyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespite 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 ayrıntılar 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 birisinin 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 57 – (1)** Yapı ruhsatı işlemleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

(2) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parselde imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünün 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, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

- İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,
- Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,
- Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,
- 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 günüdür.

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

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez.

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

(9) Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konularını, 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 tadilatın 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 halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parselde ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi halinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

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

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan 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 58 – (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 taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenebilir 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 kuruluşlarınınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınınca 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 barınak, 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 kuruluşlarınınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağına, 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 hareket, 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; 57 nci 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 Müdürlüğüne ait 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) Cumhurbaşkanlığına 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) Cumhurbaşkanlığına 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 verilmezse 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 gün 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 kuruluşlarınınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yapı 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 59 –** (1) Yapı sahibi veya vekilince 57 nci 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 yeterli 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, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın 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 görüldüğü 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 tamamlanılmak 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 projelerin 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 yaptırımları gerekir.

(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 mesullerinden 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 yaptırılmaması 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) Kanununun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir planacıları 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 yirmialtıncı fıkra da 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 idarelerce onaylanması istenemez.

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

- Müstakil yapı adedi 30 veya daha fazla olan uygulamalar,
- Bir parselde toplam yapı inşaat alanı 60.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan yapı veya yapılar topluluğu,
- Binanın 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 60 – (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 gereklidir. 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 59 uncu maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

#### **Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler**

**MADDE 61 – (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 görünüşlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.

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

#### **İstinat duvarları**

**MADDE 62 – (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 63 – (1)** Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanununun 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, bitişiginde bu parselle tevhidî 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 verilmenden 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 olunduğunda ilgili idaresince tebliğ edildiği tarihten bir ay içerisinde yıkacağı ve maksadının dışında kullanmayacağı, hiçbir hak talebinde bulunmayacağı hususlarını içeren noter onaylı taahhütnamenin ilgili idaresine verilmenden 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, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(12) Muvakkat yapıların mümkün mertebe sökülebilir malzemeden 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 m<sup>2</sup>'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 irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

#### **Elektronik haberleşme istasyonları**

**MADDE 64 –** (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 alınmadan elektronik ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

(2) Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda, fenni mesuliyet üstlenilmek ve Kanunun cezai hükümleri saklı kalmak, kat maliklerinin üçte ikisi ve gerekmesi halinde uygulamadan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati alınmak, statik açıdan sakinca bulunmadığına dair inşaat mühendislerince hazırlanacak rapor ilgili idaresine sunulmak, bina estetiğini, görünümünü ve silueti olumsuz etkilememek kaydıyla Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınarak; ruhsat alınmadan elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Bina cephelerinde bu fıkrada 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 cezai hükümleri saklı kalmak kaydıyla, sabit elektronik haberleşme altyapısında kullanılan; saha dolabı, varlık noktası (PoP noktası), menhol, ankesörlü telefon ve bina içi anahtarlama ekipmanları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmadan kurulabilir.

(3) Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 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 65 –** (1) Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapı yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir. Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılır. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaatı tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

#### **Yapı kullanma izni**

**MADDE 66 –** (1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının 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 yapı 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 yapılar yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projelerini 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, 56 nci maddedeki hükümler uygulanır.

(7) Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması 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 m<sup>2</sup>'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 tadilatlarla ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 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 59 uncu 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 yaptırılmasında 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 Kanunun 42 nci maddesine göre işlem tesis edilir.

#### **Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar**

**MADDE 67 –** (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 paylaşım 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 söz konusu 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 yapılmasına 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 68 –** (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 projesini yaptrınlar ve projeyi hazırlayan müelliflerde olmak üzere idarelerce ayrıca önceki müelliflerin görüşü 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 değiştirmedeği 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 kuruluşlarının 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 hükümün 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.

(11) Umumî 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 69 –** (1) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekânsal planları, harita ve parselasyon 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 kullanıldığı 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 mühürlenmez 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 70 –** (1) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

(2) Fenni mesuller, 59 uncu 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) Taahhütnameye fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.

(7) Ayrıca, noter tasdikli imza 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 bilgilendirilmeye 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 (m<sup>2</sup>) belirtir belgeyi ister.

(9) İlgili meslek odaları, 6235 sayılı Kanunun 26 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Hâşşiyet Divanı tarafından on beş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini 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 m<sup>2</sup>'den, makina mühendisi 60.000 m<sup>2</sup>'den, elektrik mühendisi 120.000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

(14) Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den, tesisatla ilgili fen adamı 30.000 m<sup>2</sup>'den, elektrikle ilgili fen adamı 60.000 m<sup>2</sup>'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;

- Aplikasyon,
- Hafriyat ve zemin hazırlama, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- Temel ve çatı dâhil her katın kalıp, demir, beton dökümü ve tesisat donanımı ile bunlara ilişkin tutanakların tanzimi,
- Su ve ısı yalıtım vizesi,
- Malzemenin kullanımından önce TSE standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 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 yıl sonunda Müdürlüğe gönderilir.

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

(19) Sicil fişleri 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 taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

#### Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

**MADDE 71 –** (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) Cumhurbaşkanlığı 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 Gaziantep 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

#### Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

**GEÇİCİ MADDE 1 –** (1) 69 uncu maddede sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılmıyaya kadar, Bakanlık Oluru ile "Bakanlık Denetçisi" olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı ve hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

#### Mevcut teşekkül

**GEÇİCİ MADDE 2 – (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 3 – (1)** 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca 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.

(3) 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.

(4) 1/10/2017 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilirdiği gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmialtıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir. Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır. Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.

**Yürürlük**

**MADDE 72 – (1)** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 73 – (1)** Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.