

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ ⁽¹⁾

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Madde 1 – (Değişik:R.G.-19/8/2008-26972)

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanır.

Madde 2 - (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, bu Yönetmelikte yer alan diğer hususlar, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayrıık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tesbit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar.

Madde 3 - İmar Planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Belediye yetkilidir.

(Ek: RG 2/9/1999 - 23804) Belediye, mevzuat ve standartlarda özürlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, belediye yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

Madde 4- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 5- (Değişik: R.G.-19/8/2008-26972)

Bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek ruhsat işlemlerinde; 27/11//2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği", 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine de uyulur.

Madde 6- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Belediyeler, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilirler. Bu kararın bir örneği Bakanlığa gönderilir ve mahallinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Madde 7 - Projeleri, Bayındırlık ve İskân veya Millî Savunma Bakanlıklarınca hazırlanacak ve onaylanacak yapılara ait projelerin Belediyece incelenmesi sırasında, yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

Ayrıca, umumi binalardan yalnız ayrıık nizamda olanları ile sanayi bölgelerindeki tesisler, bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve yönetmelikte bu gibi binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

(Ek: RG 2/9/1999 - 23804) Ancak, özürlülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürlülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Bu maddenin tatbikinde belediyece tereddüde düşülmesi halinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

Madde 8- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve/veya yönetmelik hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki ayrııklıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

Madde 9 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Belediyeler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu,

2. (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

1. Taban alanı: Yapının parselle oturacak bölümünün yatay, izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.
2. Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.
3. **(Değişik: RG 13/7/2000 - 24108)** Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.
4. **(Değişik: RG 13/7/2000 - 24108)** Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.
5. (...) (Madde 16'nın 1. fıkrasının (5) numaralı bendi, 2.9.1999 tarih ve 23804 sayılı R.G.'de yayımlanan yönetmeliğin ilgili maddesi hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.)
6. Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.
7. Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırdır.
8. Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.
9. Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.
10. Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.
11. Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.
12. Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.
13. Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.
14. Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.
15. Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
16. **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.
17. Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.
18. Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği. ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.
19. Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.
20. **(Değişik: RG 6/8/1997 - 23072)** Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediye'ye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.
21. **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.
22. Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
23. Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.
24. **(Değişik: RG 13/7/2000 - 24108)** Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.
25. Yüksek katlı bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.
26. **(Ek: RG 2/9/1999 - 23804)** Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.
27. **(Ek: RG 2/9/1999 - 23804)** Özürlü: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın

gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

28) (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

29) (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) 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 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar v.b. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tesbit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,

ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,

ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.

b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,

bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m. den, az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Bitişik nizamda: (5.00) m. den,

b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m. den,

c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m. den, az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m. den,

az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m. den,

az olamaz.

Bu ölçülerin tesbitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş on bahçe mesafesi alınır.

Parsel derinlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) m. den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m. den, az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m. den,

az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m. den, az olamaz.

Parsel alanları:

Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m2. den az olamaz.

Bahçe mesafeleri

Madde 18 -1. Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

2) **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. **(Ek: RG 13/7/2000 - 24108)** (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarların yükseklik hesabına dahil edilmez.

Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar

Madde 19-1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

2. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

3. Yapı nizamı inşaat taban alan oram ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhidi halinde elde edilecek yeni inşaat taba alanı, parsellerin tevhidi öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4. **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhid edilemez.

Madde 20 - İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdası, ancak imara müsait hale getirildiği parsel şuyulandırılarak yapılır.

Madde 21 - İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması müsait olmayan arsalar, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m. yi, brüt inşaat alanı (250) m2. yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkân nisbetinde mevcut ve müstakbel yol güzergâhlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkarmaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m2. den ve yükseklikleri 6.50 m. den fazla olamaz.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

Kapanan yollar

Madde 22 - İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanınca veya kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m. yi ve brüt inşaat alanı 250 m2. yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Tehlikeli alanlar

Madde 23 - Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arzemesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle "Ağaçlandırılacak alan" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

Parsellerde yapılanma şartları

Madde 24 - Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı ruhsatı verilemez.

Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar, İmar kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur.

Ancak, iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tesbit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

Madde 25 -Bir parsel, bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir.

Umumi binalar için Belediye Encümenince kabul edilecek fonksiyon şeması ve prensip kararlarına göre proje tanzim edilir.

Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri imar parsellerini imar adası içinde tevhid ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Taban alanı kat sayısı

Madde 26 - Blok veya ayırık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiç bir şekilde geçemez.

Bina cepheleri

Madde 27 - Ayırık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların Max. bina cephesi (30.00) m. dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tesbit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediye yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m. dir.

Bina derinlikleri

Madde 28 - 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 hesaplanır.

Burada;

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

1. Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m. den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m. den az olmamak üzere (10.00) m. ye çıkartılabilir.

2. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

3. İmar planlarında ticaret bölgesi, olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile, arsa derinliğince yapılabilir. Şu kadar ki,

meyilli arsalarda bu yüksekliğin, arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren (6.50) m. yi geçmesi halinde, bu miktarı aşan kısmı arka komşu sınırından en az (3.00) m. geriden başlatılır.

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya Belediye yetkilidir 5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alam kat sayısı % 40 dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

Bina yükseklikleri

Madde 29 - (Değişik: RG 12/8/1987 - 19542) 1) İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tesbit olunur.

İmar planına göre genişliği:

(7.00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina yüksekliği (6.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
(7.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (9.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
(9.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (12.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
(12.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (15.50) m.'den kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,
(14.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (18.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
(17.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (21.50) m. den, kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
(19.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (24.50) m.'den, kat adedi bodrum hariç 8'den fazla, olamaz.

(İmar planlarında gösterilen bina yükseldiklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tesbitinde de bu esaslar gözönünde bulundurulur.)

2) İmar planına göre iskan hudutları dışında kalan veya iskan hudutları içinde bulunup da yapı yapılması men edilen veya başka maksada tahsis olunan yerlerde bu madde uygulanmaz.

3) Yeni yapılacak binalarda: Tayin edilmiş ise imar planlarındaki şartlara, aksi halde bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir.

Ancak, temel ve statik hesaplan ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık v.s. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Belediyece uygun görülen hallerde 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak noksan katlı binalarda ise bu şartlar aranmayabilir.

4) Bu maddenin uygulanmasında, yollardaki arazi genişleme ve daralmalarda, ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

5) Bu Yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde Belediyece lüzumu kadar azaltılabilir.

6) (...) (Madde 29 un (6) numaralı fıkrası, 2.9.1999 tarih ve 23804 sayılı R.G.'de yayımlanan yönetmeliğin ilgili maddesi hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.)

Binalara kot verilmesi

Madde 30 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma

Genel olarak binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.

Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür üst seviyesi, Belediye tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içinde belirlenir.

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi röper kabul edilir.

Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (+0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok (1.75) m. olmak zorundadır.

Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m.den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (+0.00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

2) Tabii zeminden kotlandırma

Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (15.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m.den fazla geçemez.

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) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun belediye encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma

Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Yolların aynı genişlikte olduğu, yollar arasındaki kot farkının en çok (1.50) m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuar üst seviyesinden kot verilir.

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında (1.50) m.den fazla kot farkı bulunan, imar planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizami, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak belediyesince belirlenen parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Zemin kat taban kotu, tabii zemin, tesviye kotu ve giriş

Madde 31 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Bu maddede geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

Zemin kat taban kotu: Zemin kat taban seviyeleri binaların kot aldığı cephesinde (+/- 0.00) kotunun altına düşmez ve (+1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz.

Tabii zemin: Arsanın hafredilmemiş ve/veya doldurulmamış durumudur. Tabii zeminde, ilgili idarece yol kotu tutanağı düzenlenmeden, hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

Tesviye: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son zemin durumudur.

1) Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

a- Ön Bahçelerin Tesviyesi

Yoldan kot alan parsellerde; %15 den 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.

%15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli 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) m. kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

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

b- Arka Bahçelerin Tesviyesi

Tabii zemini (+/-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) m.'lik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+/-0.00) kotunun altında ise arka bahçede en düşük kota kadar kazı yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.'den fazla olmamak ve (+/-0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

c- Yan Bahçelerin Tesviyesi

(+/-0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (+/-0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazılması esastır. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. 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.

Köşe başı parsellerin ön bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

d- Arka ve yan bahçeler parselin en düşük köşe kotunu aşmamak üzere tesviye edilir. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır.

2) Bina girişlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri (1.50) m.den az olamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (1.50) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabi değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır.

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanısıra, özürülülerin de kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

Madde 32 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla (0.50) m. gömülebilir.

Ancak, ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

Konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

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

Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile veya mimari nedenlerle, binalar blokunun, 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, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, 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.

Bazı yapılarda aranan şartlar

Madde 33 - Kat adedi ve yükseklikler:

Kerpiç binalarda: 1 bodrum ve 1 normal kat, yani (3.50) m. yi aşamaz.

Hımsı ahşap, yarım kâgir binalarda: 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m. yi aşamaz.

2. Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.

Hımsı ve yarım kâgir binaların komşu hudutlarında zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

3. Umumi binalar çelik, betonarme, kâgir veya benzeri olabilir. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

4. Her türlü binaların temel ve bodrum kat duvarları kâgir olacaktır.

5. Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiç bir şekilde kullanma izni verilmez.

Saçaklar

Madde 34 - Binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların (1.20) m. yi geçmemek üzere genişliği Belediyece tayin olunur.

Çatılar ve dış görünüm

Madde 35 - (Değişik: R/G 12/8/1987 - 19542) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin tasvibi ile tayin edilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özelliği olan binalarda, alınacak Bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

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.

Belediyeler 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. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır.

Çıkmalar

Madde 36 - (Değişik: RG 4/12/1987 - 19654) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

A - Kapalı Çıkmalar;

1) Plan ve yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamaz. Ancak arak bahçelerde çıkmalı olarak oluşmuş binaların bulunduğu yapı adalarında yapılacak yeni binalarda kapalı çıkmalar en çok 1.50 m. olmak ve parselin arka hududuna 3.00 m.'den fazla yaklaşmamak kaydıyla yapılabilir.

2) 5 metreye kadar olan ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşamaz. 5 metreden fazla olan ön bahçelerde bu mesafe civarındaki mimari ve yapılaşma durumuna göre Belediyece tayin edilir. Ancak her halükarda parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşamaz.

3) Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Cephe uzunluğunca yapılabilir.

B - Açık Çıkmalar;

1) Parsel sınırlarına (2.00) m.'den fazla yaklaşamamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1.00) m. taşabilir.

2) Ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşamaz.

3) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.

Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.

İşıklıklar

Madde 37 - 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.

(Değişik 2. fıkra - R.G.: 2.2.1999 - 23804) Işıklıklar 1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) m.den ve alanı (3.00) m² den;

3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) m.den ve alanı (4.50) m²

10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) m.den ve alanı (9.00) m² den, az olamaz.

Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda odalar gereğince ışıklığa açılabilir.

(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m² dir.

Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerden adetlerinin artması halinde, 4 den fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nisbette artırılır.

Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esas alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

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

ışıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir.

Ancak bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur. 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.

Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

Madde 38- (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Her müstakil konutta en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya yemek pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

1 hela, bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri özörlülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 39 - (Değişik: RG 12/8/1987 - 19542) Genel olarak iskân edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan önyüz içyüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilât binalarından bu yükseklik (2.20) m. den aşağı düşmemek üzere indirilebilir. .

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, vb. gibi özellik arzeden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde tesbit ve tayin olunur.

(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arzeden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Pencereler

Madde 40- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Pencere boşluklarının belirlenmesinde, 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Kapılar

Madde 41 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: (2.10) m.den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1.00) m.den,

Daire giriş kapılarında (1.00) m.den, diğer mahallerin kapılarında (0.90) m.den az olamaz.

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

Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde özörlülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

Madde 42 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Bitişik ve blok nizamı tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

Merdivenler

Madde 43 - (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımında uyulacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1.20) m.den, diğer yapılarda (1.50) m.den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

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

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Merdivenlerin her iki tarafında da özörlölerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçöleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliğı (0.16) m.den, asansörlü binalarda (0.18) m.den fazla olamaz.

Basamak genişliğı $2a+b= 60$ ila 64 formölüne göre hesaplanır. Formöldeki $a=$ yükseklik, $b=$ genişlik'tir.

Ancak bu genişlik (0.28) m.den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliğı en dar kenarda (0.15) m., basamak ortasında (0.28) m.den az olamaz.

Binalarda son kattaki bağımsız bölömlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz.

Evvelce yürörlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükömlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçöleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

Madde 44 – (Başlığı ile birlikte Mülga:R.G.-19/8/2008-26972)

Madde 45 - (Değışik: RG 13/7/2000 - 24108) Zemin kotundan itibaren kat adedi 4'den fazla olan yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kabininin dar kenarı (1.20) m. ve alanı (1.80) m² den, kapı genişliğı ise (0.90) m.den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliğı, asansör kapısı sürgölü ise en az (1.20) m., asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükömleri geçerlidir.

(Değışik: RG 13/7/2000 - 24108) Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda yukarıdaki esaslara 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 ulaşp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

Binalarda usölüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçölerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükömler de dikkate alınarak, 20/12/1995 tarihli ve 22499 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Asansör Yönetmeliğı" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükömlerine uyulur.

Korkuluklar

Madde 46 - Her türlü binada:

Balkon ve teras etrafında, 5'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde kotu (0.90) m.'den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar, fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Bacalar

Madde 47 - (Değışik: RG 2/9/1999 - 23804) Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

a) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölömlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet duman bacası yapılması gereklidir.

Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölömlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

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

c) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca

yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için 2 ayrı şönt baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

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.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

Portikler

Madde 48 - Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği (3.50) m. derinliği ise (4.00) m. dir.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar Belediyece değiştirilebilir.

Pasajlar

Madde 49 - Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

1. Taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliği (3.50) m. den, uzunluğu (30.00) m. den az olmaması,

2. (**Değişik: RG 2/9/1999 - 23804**) Her biri (1.50) m.den dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az birinin özürünün girişçıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

3- (**Değişik: RG 2/9/1999 - 23804**) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 43 üncü maddesindeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması,

4. 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 ter-tiplenmesi gereklidir.

Su depolan, sıhhi tesisler ve fosseptikler

Madde 50 - a) (**Değişik: RG 13/7/2000 - 24108**) Bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m3'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, 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.

Ayrıca işhanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla, otel ve benzerlerinden en çok 25 kişiye; sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye, en az 1 kadın ve 1 erkek ve özürülüler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

Kalorifer daireleri ve bacalar ısıtma ve buhar tesisleri 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" ile 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

b) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına (5.00) m.'den 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.

Bodrumlarla ilgili bazı hususlar

Madde 51 - (**Değişik: RG 2/9/1999 - 23804**) Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (2.50) m2 lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

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

Kapıcı dairesi ve bekçi odası

Madde 52 - Kapıcı dairesi ayrılacak binalar:

Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır.

Bu binaların 12 daireden fazla olanlarından kapıcı dairesi yapılması mecburidir.

2. Bekçi odası ayrılacak binalar:

İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların brüt 1500 m2. den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

3. Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olmayacaktır.

b) **(Değişik: RG 2/9/1999 - 23804)** Kapıcı daireleri doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. Kapıcı dairelerinin bina içinde düzenlenmesi durumunda, en az 30 m2 inşaat alanı olmak üzere, her birisi en az (7.00) m2 ve dar kenarı en az (2.5) m. olmak üzere 2 yatak odası ve (9.00) m2 den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az (3.00) m2 mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması gerekir.

Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda en çok 40 m2 inşaat alanında yukarıdaki ölçüleri sağlayacak 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması sağlanacaktır.

c) Bekçi odası en az (6.00) m2. büyüklüğünde ve doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az (1.50) m2. lik bir helası olacaktır.

Müştemilatlar

Madde 53 - Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir. 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 Belediye yetkilidir.

Müştemilat binalarının:

1. Dar kenarı (4.00) m. den en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m. den fazla olamaz.
2. Esas binaya bitişik oldukları takdirde, komşu hudutlarına, aksi halde esas binaya uzaklıkları 18. maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.
3. Yapı cinsleri ahşap olamaz
4. Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşaaından önce de yapılması mümkündür.
5. Kapıcı dairesi, garaj, odunluk ,kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

Paratonerler

Madde 54 - İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere paratoner konması mecburidir.

Bahçe duvarları

Madde 55 - Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m. yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir.

Fazla meyilli ve tehlike arzeden yerlerde uygulanacak şekli takdire Belediye yetkilidir.

Okul hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arzeden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarların bu madde hükmüne tabi değildir.

Şantiye binaları

Madde 56 - Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binaların bulunduğu tamamen uyması halinde yıktırılması esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Lüzumlu formalitelerin tamamlanması suretiyle muhafaza edilmeleri mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Ruhsat İşleri

Yapı ruhsatı işleri

MADDE 57 – (Başlığı ile değişik:R.G.-19/8/2008-26972)

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilat yapmak üzere yapı ruhsatı almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine, tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; 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 ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

Belediyece, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin uygulama imar plânı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılaşma şartlarını gösterir imar durumu (çap), aplikasyon krokisi, yol kotu

tutanağı ve kanal kotu tutanağı düzenlenir. İlgili idarece, uygulama imar plânının yapılmasına esas teşkil eden onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alanı da kapsayan bölümü, parsel sahibine verilir.

Yapı sahibi ve vekilince ikinci ve dördüncü fıkralarda sayılan belgelere göre yürürlükteki kanun, plân, yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere, aşağıdaki projeler hazırlatılır.

a) Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon belgesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir.

b) Statik proje; mimari projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, 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 plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

1) Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgelenmesi, 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, lâboratuar 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,

mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar'a, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

c) 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 gibi ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

ç) Elektrik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Beşinci fıkrafta sayılan projelere, yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenecek olan ve ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsü'nce hazırlanan standartlara ve ilgili bütün mevzuata uygun olması gerekir.

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, bina ve yapı inşaat alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve fennî mesulleri hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur. Mimari projenin ilk paftasında ayrıca, vaziyet planı ile kat mülkiyeti ve kat irtifakı tabloları yer alır.

Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri beş takım hâlinde düzenlenerek, usûlüne göre dosyalanıp, idarenin ilgili birimlerine teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler, plân ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Herhangi bir eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. Herhangi bir eksikliğin veya yanlışlığın bulunması hâlinde, müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde eksiklik ve yanlışlığı bildiren bir yazı ekinde tatbikat projeleri iade edilir. Eksiklik ve yanlışlıklar giderildikten sonra yapılacak müracaat üzerine, 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce, yapının denetimine ilişkin bütün fennî mesuliyetler kamu adına üstlenilir.

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 yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İdare her proje için, proje müelliflerinin, fenni mesullerin, şantiye şeflerinin mevzuata aykırı uygulama sebebiyle, süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığını belirlemek üzere, ilgili meslek odasınca elektronik

ortamda ve maktu bir bedel karşılığında düzenlenen, işin adının da yazılı olduğu sicil durum belgesini ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz, fenni mesuliyet üstlenilmesine izin verilemez, yapı ruhsatı düzenlenemez. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır. Proje müellifliği ve fenni mesuliyet üstlenen fen adamının işgal konusu ile ilgili meslek odasına kayıtlı olması şarttır.

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 yükümlülüklerle tâbi değildir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil

Madde 58- (Başlığı ile değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni Mesuliyet:

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

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. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhüname fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesi de idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle sürekli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili meslek odasına düzenlenen, sicil durumunu ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2) belirtir belgeyi ister. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına gönderilir.

Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu Yönetmeliğin 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 yerine getirirler.

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.

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 bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 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.

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 yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri,

Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur. Sicil: 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.

Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) gönderilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) aittir. 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.

Madde 59- (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Kamuya ait yapı ve tesisler:

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti ve kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabi kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arzeden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 58. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Madde 60- (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

Madde 61- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave ve esaslı tadilatlarla, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.

Madde 62- (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) 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.

Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, Belediyece mühürlenip imzalanır.

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

Madde 63- (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Yapı kullanma izni

Madde 64- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapıp yapılmadığını belirten raporları yer alır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

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, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

(Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) 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.

(Mülga: RG 13/7/2000 - 24108)

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

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.

Geçici Madde 1- (Değişik: RG 13/7/2000 - 24108) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınarak inşa edilen, o tarihteki mevzuata göre yangın merdiveni inşa edilmesi zorunlu olduğu halde yapılmayan yapılar, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde ilgili idarelerce tespit edilir. Bu yapılara, tespitten sonra 2 yıl içinde yangın merdiveni yaptırılır.

Geçici Madde 2- (Ek: RG 13/7/2000 - 24108) Ruhsat alınarak inşasına başlanan ancak 5 yıllık ruhsat süresi sonunda yapı kullanma izni düzenlenmeyerek İmar Kanununun 29 uncu maddesi uyarınca ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar, ilgililerince yapılan başvurularla ve/veya idarelerce yerinde ve dosyasında yapılacak inceleme ve araştırmalarla bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde tespit edilir.

Bu yapılar, ruhsat alındığı tarihteki yönetmelik ve ruhsat eki projeler kapsamında incelenir ve mevzuata uygun olanlara ilk ruhsat alındığı tarihteki yönetmelik hükümlerine göre yeniden yapı ruhsatı düzenlenir ve inşaatı tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilir.

Bu süre içerisinde tespiti yapılmayan yapılara Yönetmeliğin 2/9/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 12 nci maddesi hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 3 – (Ek:RG-11/9/2008-26994)⁽²⁾

19/8/2008 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için idareye yapılmış müracaatlar, 19/8/2008 tarihinden önce yürürlükte bulunan mevzuata göre neticelendirilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Uygulama

Madde 65 - Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu yönetmelik hükümleri (.....) Belediye Başkanı tarafından uygulanır.

(1) 19/8/2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Tip İmar Yönetmeliği"nin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiştir.

(2) Bu değişiklik, 19/8/2008 tarihinden geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.