

## ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

### I. BÖLÜM

#### GENEL HÜKÜMLER

##### MADDE 1. Amaç

Bu Yönetmeliğin amacı; Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların İmar Yasası, imar planları ve ilgili mevzuat hükümleri ile sosyal ve teknik altyapı, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi sorumluluk sınırları içerisinde şehrin estetiğine, tarihi ve doğal değerlerine zarar verecek nitelikte, imar planlarına ve yönetmeliklerine aykırı yapı yapılamaz.

##### MADDE 2. Kapsam

Bu Yönetmelik hükümleri Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yerlerde uygulanır.

##### MADDE 3. Yasal Dayanak

Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (3.) ve (4.) maddeleri ile (20.) maddesinin son fıkrası ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun (15/b) maddesi hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

##### MADDE 4. İmar Planı Kayıt ve Hükümlerinin Önceliği

Bu Yönetmelikte yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri bilhassa bu amaçla etüd edilerek ölçüleri verilmediği takdirde; sadece ayırık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçe veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit amacıyla şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer İmar Planlarında ön bahçe mesafeleri ile ilgili uygulamalar bu madde hükmü dışındadır.

##### MADDE 5. İmar Planlarında ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar

İmar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının oluru alınmak kaydı ile İlgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

Ayrıca İlçe Belediye Başkanlığınca, bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında tereddüt edilen konularda Ankara Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınır ve bu görüşe uyulur. Daha sonraki benzer işlerde de İlgili İlçe Belediyesince bu görüşe uyularak işlem yapılır.

Bunun dışında, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak İlçe Belediyelerince ilke kararları ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

İlgili Belediyeler, mevzuatın ve Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarının özürllüer ile ilgili hükümlerine uymak ve bunları uygulamakla yükümlüdürler. Ayrıca İlgili Belediyeler, yerel koşulları göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürllüerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludurlar.

#### **MADDE 6. Diğer İlgili Mevzuatın Geçerliliği**

Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda; imar planları, raporları, notları; fen, sağlık, yangın güvenliği, çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

Bu Yönetmelik hükümleri ile diğer yönetmelik hükümlerinin çelişmesi durumunda, Büyükşehir Belediyesinden görüş alınır ve bu görüşe uyulur.

#### **MADDE 7. İstisnalar**

**7.01** Bu Yönetmeliğin; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile Isı Yalıtım Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak bu kanun ve yönetmelikler kapsamındaki yapılaşmalarda da Türk Standartlar Enstitüsü (TSE) tarafından özürllüer için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

**7.02** Resmi kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin İlgili Belediyece incelenmesi sırasında, bu Yönetmeliğin iç ölçülerle ilgili hükümlerine bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

Ayrıca ayırık nizamda olmak, bölge kat nizamını, emsal (KAKS)'ı ve en az bahçe mesafelerini aşmamak şartları ile resmi binalar bu Yönetmeliğin yükseklik, sanayi tesisleri ise yükseklik ve derinlikler hakkındaki kayıtlar ile Yönetmelikte bu gibi binalar için verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

Ancak özürllüerinin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürllüerle ilgili TSE standartlarına uyulması zorunludur.

#### **MADDE 8. Özürllüer İçin Umumi Binalar İle Kamusal, Çalışma, Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanlarında Uyulması Zorunlu Kurallar**

**8.01** Kamusal, sosyal ve kültürel alt yapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemeleri, özürllüerinin de ulaşımını ve kullanımını sağlamak amacı ile (TSE) standartlarına uygun olarak yapılır.

**8.02** Umumi binalarda; en çok (50) kişiye, en az (1) kadın, (1) erkek ve özürllüer için de en az (1) kadın, (1) erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılır.

**8.03** Umumi bina, bölge otoparkları ile genel otoparkların giriş-çıkış ve asansörlerine en yakın yerlerinde birden az olmamak şartıyla her (20) park yerinden biri, her araba için genişliği en az (3,50) metre olmak üzere özürllüere ayrılır; zemini sarı renkte işaretlenip "Özürllü Park Yeri Panosu" ile belirlenir.

**8.04** Yaya yolları, kaldırımları ve geçitlerinde, farklı düzeydeki yerler birbirlerine, bu Yönetmeliğin (49.) maddesinin (13.) fıkrasında belirtilen ölçü ve niteliklere uygun rampalarla bağlanır.

**8.05** Otel ve motellerde oda sayısının (%3)'ü ve en az her otelde (1) oda, hijyenik bakımı da dahil tekerlekli sandalyelerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenir.

## **MADDE 9. Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılan Yapılar**

### **9.01 İnşaat Aşamasında;**

a-) Bir ada/parseldeki bir yapıda, imar planı ve/veya yönetmelik hükümleri ile ruhsat ve eki projelerde aykırılıklar giderilmedikçe inşasına devam edilemez.

b-) Birden fazla bina/yapı olan bir ada/parselde bunlardan herhangi birisinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, imar mevzuatına uygun olarak yapılmış diğerlerinin tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz veya yeniden yapılması mümkün yapılara izin verilir.

**9.02** Yapı kullanma izni alarak kat mülkiyetine geçmiş binalarda bir bağımsız bölümdeki imar mevzuatına aykırılık diğer bağımsız bölümdeki esaslı tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

**9.03** Mevzuata aykırılık, yapı / yapıların ortak alanlarında ise bu madde hükümleri uygulanmaz.

## **MADDE 10. Kamu Hizmet Ve Tesislerinden Faydalanma**

**10.01 Yapı Kullanma İzni (İskan) Alınmamış Yapılar\***Yapı kullanma izni (iskan) verilmeyen ve alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden yararlandırılır.

### **10.02 Yapı Kullanma İzni Alınan Yapılar**

Yapı kullanma izni alınan yapılarda sonradan, yapı izni alınması gerektiği halde izin alınmadan kullanma izni ve eklerine aykırı işler yapılması halinde bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu bağımsız bölümlerinde elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin ve tesislerinin devamına izin verilemez.

Ayrıca, yapı kullanma izni ve eklerine aykırı yapılan değişiklikler binanın ortak yerinde ise binanın tümü yukarıda sözü edilen hizmetlerden yararlandırılmaz.

## MADDE 11. Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde İnşaat

**11.01** İlgili Belediyelerin sorumluluk ve tasarrufundaki Kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde; otobüs durağı, denetim noktaları, su, doğalgaz , otobüs bileti ,elektrik faturası vb. tahsilat ve satış üniteleri, emlak, tabela, vergi tahsilat merkezleri ve benzeri kamu hizmeti veren benzer birimler, turizm, tanıtma danışma ve bilgi edinme konularında prefabrik tesisler, Kültür ve sanat amaçlı sökülüp takılabilir muvakkat yapılar, kermes vb., Sosyokültürel aktiviteler, sosyal hizmet amaçlı dernek ve vakıf vb. tüzel Kuruluşlara ücretsiz verilecek teşhir ve satış reyonları, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları gibi Kamu hizmetlerine yönelik geçici tesisler, ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, trafiği olumsuz etkilemeyecek, civar binaların görüşünü kapatmayacak, bina girişlerini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yapılabilir.

**11.02** İlgili Belediyeler; tasarrufu altındaki meydan, yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki büfe, bankamatik, anıtsal yapı, havuz, saat kulesi, heykel vb. kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli hela vb. tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını ulaşımı aksatmamak kaydıyla Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır.

Bu çerçevede:

Yaya kaldırımını tek yönlü yollarda (1,50) metre, çift yönlü yollarda (1,80) metre den,

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

Yaya kaldırımını üzerine gelen tente ve saçakların altının yere olan uzaklığı (2,40) metreden,

Zorunlu hallerde konulan trafik işaret ve levhalarının alt ucu yaya kaldırım zeminine (1,90) metreden az olamaz.

**11.03** Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen tesislerden;

**a-)**Yaya kaldırımını dahil (12,00) metre ve daha fazla genişlikteki yollar ve meydanlar üzerinde yapılacaklara, gerekli ise ilgili müdürlük ve kuruluşların da görüşü alınarak, Büyükşehir Belediyesi Encümenince,

**b-)**(12,00) metreden dar yollarda yapılacaklara ise Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınarak İlgili İlçe Belediyesi Encümenince izin verilebilir.

**11.04** Yapılacak olan tesisler ile her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya dolaşımının ve özürülülerin ulaşılabilirliğinin engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

**11.05** Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırlarında T.C. Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu görüşü alınmak kaydıyla, baz istasyonu kurulacak yerlerin tespit ve müsaadesi Büyükşehir Belediye Başkanlığı sorumluluğundadır.

## **MADDE 12. Yapıların Estetiğinde Belediyelerin Yetkisi**

**12.01** Büyükşehir Belediyesi yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye; mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.

İlçe Belediyeleri de Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünü almak kaydı ile sorumlu oldukları yerlerde bu yetkiyi kullanabilirler.

**12.02** Daha önce yapılmış olan yapılar hakkında da (1.) fıkra hükümleri uygulanabilir.

Eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesinde İlgili Belediyeler yetkilidir.

**12.03** Bu maddenin uygulamasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile proje müelliflerinin telif hakları saklıdır.

## **MADDE 13. Planlama ve Uygulamada Uyulması Zorunlu Esaslar**

### **13.01 Planlamada Yangın Güvenliği Açısından Uyulması Zorunlu Esaslar**

**a-** İmar planları yapılırken konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına olanak verecek biçimde, yeşil kuşakların ayrılmasına ve bu yeşil kuşakların, yangın güvenliği açısından fonksiyon bölgelerini birbirinden ayırmasına özen gösterilecek; plan yapım ve revizyonlarında planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak (0,05) metrekare/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılacaktır.

**b-** Herhangi bir binaya ana yoldan erişimi sağlayan bina içi ulaşım yollarında olağan genişlik en az (4,00) metre, çıkmaz sokak durumunda ise en az (8,00) metre olacaktır.

Dönemeçte iç yarı çap en az (11,00) metre, dış yarı çap en az (15,00) metre; eğim en çok (%6) , düşey kurb en az (100,00) metre yarıçaplı olmalıdır. Serbest yükseklik en az (4,00) metre ve taşıma yükü en az (15) ton olarak (10 tonluk arka dingil yükü düşünülecektir) tasarlanacaktır.

### **13.02 Standartlara Uyulması**

Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alanlarında düzenlenecek imar planları, kentsel tasarım, peyzaj ve mimarlık / mühendislik projeleri TSE normlarına uygun olmalı ve tüm yapılaşmalarda da Türk Standardına uygun TSE Belgeli yapı malzemesi kullanılmalıdır.

Bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve niteliklerin TSE Standartlarında belirtilenlerle çelişmesi durumunda öncelikle standartlara uyulur. Belirsizlik durumunda Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınır.

TSE Standartlarının bu Yönetmelikteki ölçü ve miktarlardan düşük olması halinde, bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## **MADDE 14. Ruhsat Yenileme İşlemleri**

### **14.01**

a-)Ruhsat alıp da iki yıl içinde temel betonları atılarak inşaatına başlanmayan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde,

b-)Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için süresi dolmadan ruhsat yenilemek üzere İlgili Belediyesine başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

**14.02** Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmeyen ve ruhsat yenilemek üzere müracaat etmeyen yapılar için, belediyesince ruhsat süresi içerisinde tespit edilen en son yapı seviyesi müktesep kabul edilerek, kalan kısmı için fiziki imkânsızlık yoksa güncel mevzuat çerçevesinde değerlendirme yapılır.

## **II. BÖLÜM**

### **TANIMLAR**

## **MADDE 15. İmar Planına İlişkin Tanımlar, Sınırlar İle Kısaltmalar**

### **15.01 İmar Planına İlişkin Tanımlar**

#### **a-)Nazım İmar Planı**

Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

#### **b-)Uygulama İmar Planı**

Onaylı halihazır üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

#### **c-)Revizyon İmar Planı**

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

#### **d-)İlave İmar Planı**

Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

#### **e-)Mevzi İmar Planı**

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının İlgili Belediyece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

#### **f-)Koruma Amaçlı İmar Planı**

2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan yerleşme alanlarında düzenlenen, koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kanunda tanımlanan anıt, külliye,sit, arkeolojik sit, ve tabii sit'ler ile, kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik ya da mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek tek sanat değeri taşımaları bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları "Kentsel Sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen 1/5000 -1/1000 - 1/500 ölçekli plandır.

#### **g-)İmar Planı Değişikliği**

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

#### **h-)Sosyal Alt Yapı**

Sağlıklı bir çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile yeşil alanlara verilen genel isimdir.

#### **i-)Teknik Alt Yapı**

Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, yağmur suyu drenajı, kanalizasyon her türlü ulaşım, ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık ve kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

#### **j-)Aktif Yeşil Alan**

Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan alanlardır.

#### **k-)Çevre Düzeni Planı**

Konut, sanayi, tarım, ulaşım gibi sektörler ile kentsel kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1/50000, 1/100000, veya 1/200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

## 15.02 Bu Yönetmelikte Adı Geçen Kısaltmalar

**Bakanlık :** Bayındırlık ve İskan Bakanlığı,

**İlgili Belediye :** Yürürlükteki mevzuatın verdiği görev ve yetkilerle sınırlı olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri.

**TSE :** Türk Standartları Enstitüsü'dür.

## MADDE 16. Kentsel Alan Kullanım Tanımları ve Yapılanma Şartları

### 16.01 Yerleşme Alanları

#### a-)Kentsel Yerleşik Alan (Meskun Alan)

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

#### b-)Kentsel Gelişme (İnkişaf) Alanı

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.

#### c-)Yerleşme Alanı Dışı (İskan Dışı) Alan

Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlar ile köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı dışında kalan alanlardır.

### 16.02 Konut Yerleşme Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış yerleşik ve / veya gelişme alanlarının tümüdür.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenmiş veya ayrıntılı plan kullanım kararları getirilmemiş alanlarda yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, yalnız zemin ve bodrum katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında kendi bağımsız bölümünden bağlantılı bölümleri olabilir. Bu bölümlerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ile irtibatlandırılmazlar. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiyecane, eczane, muayenehane vb. olarak sayılabilir. Bu kullanımların ses, gürültü, koku, duman, ısı, atık üretmemesi ve imalathane niteliğinde olmaması ön koşuldur.

#### a-)Toplu Konut Alanı



2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve ilgili diğer mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

**b-) Gecekondu Önleme Bölgeleri**

775 sayılı Gecekondu Yasası ve ilgili mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

**c-) İslah İmar Planı Alanları**

2805 / 2981 / 3290 / 3366 sayılı Yasalara göre islah imar planı yapılmış alanlardır.

**d-) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar/ Bölgeler**

“Herman Jansen” ve “Yücel Uybadin” imar planları ile islah imar planları kapsamında ayrıntılı kullanım kararları getirilmemiş; yapılaşma ile ilgili koşulların genellikle kat sayısı ve cephe hattı ile belirlendiği, bunun dışında diğer yapılanma şartlarında bu Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu alanlar / bölgelerdir.

**16.03 Kentsel Çalışma Alanları**

**a-) Ticaret Bölgeleri**

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlarda ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, sanat galerileri ve sergi gibi toplumsal ve kültürel tesisler, yönetsel tesisler vb. binalar yer alabilir.

Planlı diğer alanlarda ise ancak plan notlarında aksine bir hüküm ve açıklık yoksa bu bent hükmü uygulanabilir.

**b-) Ticaret Yolları**

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenen, ticaret bölgelerinde yapılabilen bina / tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katları dışında konutların da yer alabildiği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.

**c-) Merkezi İş Alanları (MİA)**

İmar planlarında yönetim, sosyo - kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir.

Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal- kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık tesisleri vb. tesisler yapılabilir.

**d-) Organize Sanayi Alanları**

Kentlerin ekonomisinin gelişiminde itici güç olarak kullanılmak üzere kentlerden belirli uzaklıkta ve bir arada bulunmaları uygun görülen, genellikle küçük ve orta büyüklükteki sanayi kuruluşlarının 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak belirli bir plana göre geliştirilen, alt yapı ve hizmet

donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize edilmiş sanayi bölgeleridir. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

#### **e-) Sanayi Alanları**

Kentsel yerleşmelerde konut içi, konut yanı ve konut dışı olarak sınıflandırılmış, belirli bir miktarın üzerinde işçi çalıştıran ve enerji kullanan, ana ve ara mallar ile tüketim malları üreten, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları için her türlü sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

#### **f-) Küçük Sanayi, Küçük Sanatlar Alanı**

Kentsel yerleşmelerde, işçi ve enerji miktarı daha sınırlı olup, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, bununla birlikte 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.

#### **g-) Kamu Kurumu Alanları**

Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını, askeri alanları içeren alanlardır.

#### **h-) Kentsel Servis Alanları**

İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık ve benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir.

#### **i-) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, LPG ve doğalgaz ikmal istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. \*Planlı veya planlanacak konut dışı kentsel çalışma veya servis alanlarında akaryakıt veya LPG istasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen, üst ölçek imar planları bulunmayan yerlerde akaryakıt ve LPG istasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez.

#### **j-) Depolama Alanları**

İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme-boşaltma-nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanlardır.

Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

## **k-)Kentsel Tasarım**

Yapı ve çevresinin tümel bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayarak, her türlü yapılaşmamış çevrenin mimari ölçek ve kavramda tasarlanmasına, düzenlenmesine kentsel tasarım denir,.

### **16.04 Kentsel Sosyal Alt Yapı Alanları**

#### **a-)Eğitim Tesisleri Alanı**

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda ilköğretim, orta öğretim, mesleki ve teknik öğretim tesisleri ile yüksek öğretim tesisleri yapılabilir.

#### **b-)Sağlık Tesisleri Alanı**

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, doğum evi, dispanser, poliklinik, kaplıca, rehabilitasyon merkezleri vb. işlevlerle hizmet verecek tesisler yapılabilir.

Bu tesisler, hiçbir şekilde başka kullanım amaçlı yerlerde/parsellerde yapılamaz.

#### **c-)Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı**

İmar planlarında sosyal ve kültürel hizmet tesislerine ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakım evi, halk eğitim merkezleri, kütüphane sinema, tiyatro, konser salonları vb. tesisler yapılabilir.

#### **d-)Dini Tesisler Alanı**

İmar planlarında dini tesis amaçlı ayrılmış alanlardır. Cami, mescid, vb. ibadet tesisleri yapılabilir.

#### **e-)Spor Tesisleri Alanı**

Spor ihtiyaçlarının (futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. faaliyetlerin yapılabildiği açık ve kapalı tesisler) karşılandığı alanlardır. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları ile Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları bu kapsamdadır.

Bu alanlarda gerekli spor ve oyun alanları ile birlikte sportif eğitim ve dinlenme tesisleri de yapılabilir.

Yapılaşma koşulları imar planları ile belirlenir.

### **16.05 Açık ve Yeşil Alanlar**

**a-)Yeşil Alanlar** Toplumun yararlanması için ayrılan metropol ölçekteki fuar alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar ile çocuk oyun - eğitim alanları, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanlarının toplamıdır.

**a.a-) Çocuk Bahçeleri** Okul öncesi yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak oyun alanlarıdır. Bitki örtüsü ile çocukların oyunu ve eğitimi (trafik vb.) için gerekli araç-gereçler bu alanlarda yer alır.

Havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

**a.b-) Parklar:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan vb. tesisler yapılabilir. Çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek, İlgili Belediyesince uygun görülen açık spor tesisleri onaylı projesine göre yapılabilir.

**a.c-) Piknik, Dinlenme - Eğlence (Rekreasyon) Alanları:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı ile belirlenmiş; eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlarla tenis, yüzme, mini golf, araba yarışı gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. İmar planlarında alan ayrılmakla birlikte işlev belirtilmemiş olsa da, yukarıda belirtilen tesislerin yapılmasına izin verilir. Bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,05)'i, yükseklikleri mimari proje ile belirlenir.

**a.d-) Fuar, Şenlik Alanları**

Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım, el sanatları / sanat vb. ürünlerinin sergilendiği; ticaret yapılan, çağdaş teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

Yapılaşma koşulları imar planı ile belirlenir.

**a.e-) Kırsal Alanlar**

Her tür ve ölçekteki planlarda korunacak tarım alanı ve bağ bahçe alanı olarak belirlenen alanlardır.

**a.f-) Ağaçlandırılacak Alanlar:** Her tür ve ölçekteki planlarda ağaçlandırmaya ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda, plan raporu ve notları ile belirlenecek olanlar dışında yapılaşma izni verilmez.

**a.g-) Pasif Yeşil Alanlar**

Enerji nakil hatları altındaki sınırlı yapılaşma kuralları olan yerler, askeri alanlar, kampus alanları, özel izin ile girilebilen yeşil alanlar, mezarlıklar, su kanalları, vb. dir.

**a.h-) DOP Kapsamında Kalan Yeşil Alanlarda;** Bu alanlarda büfeler, pergoleler, çay bahçesi, koşu ve bisiklet yolları, Trafo, heykel, süs havuzu, park güvenliği, yönetimi, bakım üniteleri ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek, İlgili Belediyesince uygun görülen açık spor tesisleri onaylı projesine göre yapılabilir.

Bu alanlardan 20000m<sup>2</sup> ve üzerinde olanlarında ise yukarıdaki kullanımlara ilaveten, eğlenme-dinlenme ve piknik alanları, lokanta, otopark, tenis, yüzme, mini golf, gokart pisti, paten pisti, heykel, sera,

hayvan barınağı, nikah salonu, yaşlı merkezi, çocuk kulübü, gençlik merkezi, su deposu, anfi tiyatro, lunapark, gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. İmar planlarında alan ayrılmakla birlikte işlev belirtilmemiş olsa da, yukarıda belirtilen tesislerin yapılmasına izin verilir. Bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,10)'u, geçemez, yükseklikleri mimari proje ile belirlenir.

#### **16.06 Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) Alanları**

KOP Alanları; İmar planları kapsamında ayrılmış, ağaçlandırma alanı, rekreasyon, spor, eğitim, sağlık, sosyo kültürel tesis, anaokulu, kreş, kültür eğlence, teknik altyapı, toplu taşıma ve benzeri umumi tesislere ayrılan alanlardır.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde muhtelif zamanlarda tasdik edilmiş imar planları kapsamında ayrılmış KOP Alanları, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarının (eğitim, sağlık, spor vb.) muvafakat etmesi kaydıyla, maliklerince ilgili belediyesinden alınacak ruhsatla özel amaçlı da kullanılabilir.

Bu alanlarda yapılacak yapıların imar durumu için imar planlarında zikredilen yapılaşma şartları esastır.

KOP Alanlarındaki imar durumu belirsiz olan taşınmazlarda, yapı yüksekliği Serbest olmak üzere; Sporda E=0.20, Eğitimde E=1.00, Sağlık ve Sosyo Kültürel Tesis (SKT) parsellerinde E=0.60 yapı yoğunluğu, 30.000 m<sup>2</sup> ve üzeri rekreasyon ve ağaçlandırma alanlarında E=0.05, min. ifraz 5000m<sup>2</sup>, Hmax=2 kat, 30.000 m<sup>2</sup> altındaki rekreasyon ve ağaçlandırma alanlarında E=0.10, min. ifraz 2500m<sup>2</sup>, Hmax=2 kat, imar durumu verilir.

### **MADDE 17. Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar**

#### **17.01 Adalara İlişkin Tanımlar**

##### **a-)Kadastro Adası**

Kadastro yapıldığı zaman var olan yollarla ya da çevresinin bir bölümü park, orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

##### **b-)İmar Adası**

İmar planındaki esaslara göre meydana gelen yollarla çevrili ya da çevresinin bir kısmı park veya orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu (75,00) metreden fazla olmayacaktır.

#### **17.02 Parsellere İlişkin Tanımlar**

##### **a-)Kadastro Parseli**

Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parsellerdir.

### **b-) İmar Parseli**

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre bir imar yoluna çıkışı sağlanarak düzenlenmiş şeklidir.

### **c-) Parsel Cephesi**

**c.a-)** Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir.

Köşebaşı parsellerde dar kenar parsel cephesidir.

İki yola da cephesi bulunan parsellerde eğer planlarda işaretlenmemişse, geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir.

**c.b-)** Diğer Planlı Alanlar da varsa planlarda işaretli cepheye itibar edilir, aksi takdirde yukarıdaki alt bend hükümleri geçerlidir.

### **d-) Parsel Derinliği**

Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

### **e-) Ön Bahçe**

Parsel ön cephe hattı ile komşu parsel sınırlarına kadar uzatılan bina cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerde bina ile yol arasında kalan kısımların komşu parsel kadar devam eden bölümleri de ön bahçe koşullarına tabidir.

### **f-) Arka Bahçe**

Parsel arka cephe hattı ile komşu parsel sınırına kadar uzatılan bina arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

### **g-) Yan Bahçe**

Ön ve arka bahçeler dışındaki bahçelerdir.

### **h-) En Az Ön, Arka ve Yan Bahçe Mesafeleri**

Planlarda veya bu Yönetmelikte belirlenen ve binanın doğal / tesviye edilmiş zeminde kendi parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafelerdir.

## **17.03 Parsel Köşe Koordinatları**

Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre **X, Y** ve **Z** koordinatlarıdır.

#### **17.04 Ülke Yüzey Ağı Koordinat Sistemi (ÜYAKS)**

Ülke koordinat sistemine dayalı olarak kurulmuş yüzey ağı koordinat sistemidir.

### **MADDE 18. Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar**

#### **18.01 Taban Alanı ( Bina Alanı, TA)**

Binanın yatay izdüşümünün arsanın doğal/tesviye edilmiş zemininde kapladığı alandır. Üzeri kapalı ve/veya kolonlu teraslar ile sundurmalar, parselin bahçelerinde yapılacak eklenti ve ortak kullanımlı binalar, taban alanı içine katılır.

Işıklıklar, çıkmalar, hava bacaları, tesisat galeri, şaftlar, asansör boşlukları, güvenlik kulübeleri,

Gemel merdivenler, sahanlıklar, yangın merdivenleri, tüm zorunlu yangın güvenlik holleri/koridorları,

Bina giriş koridorları/holleri ile kat koridorları/holleri alanlarının toplam  $60m^2$  ye kadar olan kısımları,

Ana bina ile bağlantılı, temel yapımını gerektirmeyecek (dolgu olabilir) nitelikte olmak, doğal veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 1 metreye kadar yukarda inşaa edilmek, Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda açık/kapalı çıkma sınırlarını aşmamak, bina çekme mesafeleri içinde kalmak kayıtlarıyla teraslar, Taban Alanı hesabına katılmaz.

#### **18.02 En Fazla Taban Alanı**

Parsel zemininde bina yapılması mümkün olan alandır.

#### **18.03 Denk Taban Alanı**

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlardaki parsellerin son geçerli imar durumlarına göre hesaplanan en fazla bina alanları toplamına eş değer alandır.

#### **18.04 Taban Alanı Katsayısı (TAKS)**

Taban alanının parsel alanına oranıdır.

#### **18.05 Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı)**

Işıklık, hava bacası ve asansör boşlukları hariç; bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen ve çeşitli amaçla kullanılan açık / kapalı tüm katlarının toplam alanıdır.

## 18.06 Kat Alanı (KA)

Bütün katların (bodrum katları, çekme kat, asma kat, kapalı çıkmalar dahil) iskanı mümkün alanlarının toplamıdır.

İskanı mümkün alanlar ifadesinden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan alanlar anlaşılır.

Kat Alanına;

İşıklıklar ve hava bacaları, tüm asansör boşlukları,

Açık çıkmalar, yönetmeliğe uygun yapılan kat bahçeleri,

Teknik ölçülerin gerektirdiği en az yüksekliği geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları,

Ticari amacı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için gerekli ortak alan niteliğindeki otopark ve en az ölçülerdeki sığınak olarak kullanılan alanlar,

Genel merdivenler, sahanlıklar, yangın merdivenleri, tüm zorunlu yangın güvenlik holleri/koridorları,

Bina giriş koridorları/holleri ile kat koridorları/holleri alanlarının katta toplam 60m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısımları,

Çatı eğimini aşmayan, en üst kattaki bağımsız bölümle irtibatlı, ayrıca bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası hacimleri,

Bina sahası dışında tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak ortak yerler/eklentiler hariç, bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve sayıda yapılması zorunlu kapıcı, kaloriferci, kalorifer, bekçi, bahçıvan daireleri ile kömürlük, su deposu, hidrofor yeri gibi ortak yerler ile güvenlik kulübeleri,

Konut ve otel kullanımlı binaların bodrum katlarında (KAKS)'ın (%5)'ini geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak şartıyla binaya ait sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescid vb sosyal tesis ve spor birimleri,

Üç tarafı kapalı çıkma ve balkonların cephelerden itibaren (2,00) metreyi geçmeyen bölümleri,

Birden fazla bağımsız bölümü olan konut binalarının bodrum katlarında bağımsız bölümün kendi brüt alanının (%10)'unu geçmeyen eklenti/odunluk/ kömürlük/ depolar bu alana katılmazlar.

## 18.07 Denk Kat Alanı

Bir adada/parselde yapılabilecek binaların en fazla kat alanına (KA)'na eşdeğer alandır.

## 18.08 Kat Alanı Katsayısı (KAKS, Emsal)

Yapının kat alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır.



## 18.09 Yapı Yaklaşma Sınırı

Planla veya Yönetmelikle belirlenen ölçülerde, binaların kendi parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafedir.

## 18.10 Bina Hatları

### a-)Ön Cephe Hattı (İnşaat Cephesi)

Bir parselde/ adada inşa edilecek bina(lar)nın yol(lar) tarafındaki cephesini tanımlamak üzere planlarda grafik olarak gösterilen, kotlandırma röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı hattır.

### b-)Yan Cephe Hat(lar)ı

Ön cephe hattına komşu olan cephe hat(lar)ıdır. Yol tarafında olanına yan yol cephe hattı denir.

### c-)Arka Cephe Hattı

Bina ön cephe hattıyla ortak noktası olmayan cephe hattıdır. Yola baktığı zaman arka yol cephe hattı denir.

## 18.11 Bina Derinliği

Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik mesafedir.

## 18.12 Tabii Zemin

Arsa zemininin kazılmamış veya doldurulmamış doğal durumudur.

## 18.13 Tesviye Edilmiş Zemin

Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak ve / veya doldurularak arsa zemininin kazandığı son durumdur.

## 18.14 Çıkma Altı Mesafesi

Çıkma altı ile ön bahçelerde (yol cephelerinde) yaya kaldırımı, yan ve arka bahçelerde ise tabii / tesviye edilmiş zemin arasındaki düşey yüksekliktir.

## 18.15 Saçak Seviyesi

Binaların ( $\pm 0,00$ ) kotuna göre belirlenen son kat tavan döşemesi üst kotudur.

## 18.16 Bina Yüksekliği

Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafe veya imar planı ve bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

#### **18.17 Yapı Yüksekliği**

Bodrum kat, asma kat ve iskan edilen çatı arası dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam yüksekliğidir.

#### **18.18 Kat Yüksekliği**

Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan kaba inşaat mesafesidir.

#### **18.19 Temiz Kat Yüksekliği (İç Yükseklik)**

Kat yüksekliğinden döşeme kalınlığı ile en az (0,05) metre olmak üzere döşeme kaplaması ve tavan sıvası kalınlığı çıkarmak suretiyle bulunan yüksekliktir.

#### **18.20 Bodrum Kat (lar)**

Zemin kat altındaki kat(lar)dır.

#### **18.21 Zemin Kat**

Döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı noktadan en çok (1,00) metre yukarıda olan, imar planı ve Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en alttaki kattır.

#### **18.22 Asma Kat**

Binanın iç yüksekliği en az temiz (5,20) metre olan zemin katında düzenlenebilen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu kattan bağlantı sağlanan kattır.

#### **18.23 Normal Kat (lar)**

Zemin ve bodrum kat(lar)ın dışında kalan kat(lar)dır.

#### **18.24 Ayrık Düzen(Nizam)**

Hiçbir yanında komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan yapı düzenidir.

#### **18.25 Bitişik Düzen (Nizam)**

Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı düzenidir.

#### **18.26 Blok Düzen (Nizam)**

İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.

### **18.27 İkili Blok Nizam**

Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıık olan blok yapı düzenidir.

### **18.28 Blokbaşı Bina**

Bir tarafı yan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer tarafı ayrıık olan blok düzendeki binadır.

### **18.29 Işıklık**

Bina kitlesi içinde kalan ve binanın bir kısım bölümlerinin ışık ve hava almasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

### **18.30 Hava Bacası**

Bina kitlesi içinde kalan ve mutfak nişi, helâ, yıkanma yeri gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

### **18.31 Resmi Bina**

Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetkiyle kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait bina ve tesislerdir.

### **18.32 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, iş hanı, büro, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

### **18.33 Pasaj - Kapalı Çarşı Alanı**

Dolaşma alanı ile o katta bulunan ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerinin toplam alanıdır.

### **18.34 Pasaj - Kapalı Çarşı Dolaşma Alanı**

Bulunduğu katın içinde ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, yayaların dolaşabildiği geçit, meydan, merdiven gibi alanlardır. Pasaj katları arasında bırakılacak dar kenarı (1,50) metreden az olmayan döşeme boşlukları dolaşma alanına dahil edilir.

### **18.35 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.

Bağımsız bölüm içinde/dışında kalan, binanın taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan, bağımsız bölümlerin kullanım amacını ve büyüklüğü ile cephe görünümünü değiştirmeyen tamiratlar ve tadilatlar da bu kapsam içinde değerlendirilir.

### **18.36 Esaslı Tamir ve Tadil**

Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen ve / veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerin değiştirilmesini gerektiren işlemlerdir. Pencerelerin kapıya dönüştürülmesi; dış pencere ve kapı yerlerinin ve ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne tesir eden işlemler de bu kapsam içinde değerlendirilir.

### **18.37 Yüksek Bina**

Bina yüksekliği (21,50) metreden veya yapı yüksekliği (30,50) metreden fazla olan binalar yüksek yapı olarak kabul edilir.

### **18.38 Konutlarda Net Alan (Faydalı Alan)**

Konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alandır. Konutlarda kapı ve pencere şeritleri; duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların, duvarlardan taşan dışları; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden (0,75) metreden yüksek terasların toplamının (2,00) metrekaresi; çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven ve sahanlıklar, asansörler, iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında (1,70) metre yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4,00)metrekareden büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi vb. müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına (18,00) metrekareden büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki, kömürlük veya depoların (4,00) metrekareyi, garajların (18,00) metrekareyi aşan miktarları ait oldukları konut faydalı alanına dahil edilir.

Faydalı alan, duvar yüzeylerinde (0,025) metre sıva bulunduğu kabul edilerek proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden (0,05) metre düşülmek suretiyle hesap edilir.

### **18.39 Ortak Alanlar ( Yerler)**

Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler; kalorifer, kapıcı, bahçivan, bekçi daireleri, binaya ait depo, kömürlük, sığınak ve otopark gibi bağımsız bölümler dışında kalan, ortaklaşa kullanılan veya faydalanılan ortak kullanıma açık alanlardır.

#### 18.40 Mevcut Bina

1957 yılından önce yapıldığı ilgili kurumlar tarafından belgelenen binalar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve Yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün yapı ile korunması gerekli eski eser, tescilli yapıdır.

#### 18.41 Mevcut Teşekkül

Bir yapı adasında ya da yüz aldığı yol boyunca mevcut ve muhafazası gereken binaların belirlediği oluşumdur.

2981 / 3290 ve 3366 İmar Affı Yasasına göre hak sahibi olmuş binalar, kendisi de dahil olmak üzere, hiçbir yapıya örnek olmaz.

#### 18.42 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.

#### 18.43 Fen Adamları

Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süre ile Bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

#### 18.44 Veranda

Üstü örtülü camlı balkon veya taraçadır.

#### 18.45 Sundurma

Yağmur ve güneşten korunmak için, bir duvar önüne bahçe katlarında yapılabilen örtü elemanıdır. Sundurmalar binaların cephelerinde çekme ve bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla taşıyıcı eleman üzerine çatı ile örtülü, iki veya üç tarafı açık olmak koşuluyla yapılabilir. Sundurmalar duvar vb elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5,00) metreden fazla olamaz. Alanı, ait olduğu binanın taban alanının (1/3)'ünü geçemez.

#### 18.46 Gölgelek (Pergole)

Ahşap dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan gölgeliktir.

### 18.47 Çardak (Kameriye)

Bahçelerde küçük köşk biçiminde yapılan, üstü yeşilliklerle sarılan süslü çardaktır.

### 18.48 Kat Bahçeleri

Tüm yapılarda (konut, rezidans, ticaret, yurt, ibadethane, umumi bina vb.) insanların yeşil ile olan ilişkisini etkileştirerek çevre bilincinin oluşması yaşanan mekanların daha sağlıklı, estetik, kaliteli düzenlenmesini temin etmek amacıyla yapılan bitki yetiştirmeye yönelik anlardır. Kat bahçelerinde: yeşil alanlar çocuk oyun alanı, oturma grupları, spor, süs havuzu, bilardo, masa tenisi vb. fonksiyonlar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.

Kat bahçeleri ada bazındaki diğer yapılaşmalarla uyumsuzluğu olmadığı ilgili belediyesince değerlendirilmesi kaydıyla, zemin +6 ve daha fazla katlı konut binalarında, hiçbir bağımsız bölümlerle doğrudan bağlantısı bulunmadan bina ortak alanı olarak katın tamamında yapılmak üzere:

Bitki yetiştirmeye imkan sağlayacak gerekli yalıtım ve tesisat tedbirlerinin alınması, ışık ve hava sirkülasyonunun yeterli miktarda sağlanması gerektiğinde tamamı açılabilir ve dış çerçevesi dışında yatay-düşey kaydı bulunmayan katlanır ve sürgülü şeffaf cam haricinde dış duvar yapılmaması

- Kat bahçelerine genel asansörler haricinde ayrıca asansör yapılmaması.

- Zemin 1. ve 2. Katlarda oluşturulmaması, kat yüksekliğinin en fazla 3.40 m olması.

- Bina sakinleri haricindeki kişilerin kullanımına açılmaması, hiçbir şekilde ticari amaçla kullanılmaması, bağımsız bölüm maliklerinin bütün kat bahçelerinden yararlanabilmesi,

Şartıyla emsal hesabına dahil edilmeden yapılabilir.

Bir binada yapılabilecek kat bahçesi adedi; (K) kat bahçesi sayısını, (T) bodrum katlar hariç toplam kat sayısını göstermek üzere  $K:T/6$  formülü ile hesaplanır. Hesaplama sonucunun tam sayı çıkmaması halinde bir alt tam sayı esas alınır.

## III. BÖLÜM

### HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

#### MADDE 19. Halihazır Haritaların Hazırlanması ve Onayı

Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları Büyükşehir Belediyesi / İlçe Belediyeleri tarafından “Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine” uygun olarak sayısal ortamda yapılır veya yaptırılır.

İlgili Belediyesinde onaylanan haritaların tasdikli birer nüshası teknik dokümanları ile birlikte, Bakanlığa, ilgili tapu dairesine ve Büyükşehir Belediyesi'ne / İlçe Belediyesi'ne gönderilir.

#### **MADDE 20. İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslar**

Her tür ve ölçekte imar planı ve değişiklikleri, öncelikle;

**20.01** 5216 sayılı Yasaya,

**20.02** 3194 sayılı Yasa ve bağlı yönetmeliklere,

**20.03** İlgili diğer mevzuat hükümlerine,

**20.04** Varsa üst ölçek plan kararlarına ve çizim normlarına uygun olarak hazırlanır.

#### **MADDE 21. İmar Planlarının Yapılması / Yaptırılması**

1/25000 ile 1/5000 ve 1/2000 ölçekteki nazım imar planlarını Büyükşehir Belediyesi, uygulama imar planlarını ise İlçe Belediyeleri yapar / yaptırır.

Nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânları ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanlarına, Kentsel Yenileme Alanlarına ve özel yasalar ile doğrudan Büyükşehir Belediyesine verilen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesine ilişkin uygulama imar planları, ihtiyaç duyulduğunda İlçe Belediyesi ile koordineli olarak Büyükşehir Belediyesince yapılır /yaptırılır.

#### **MADDE 22. Uygulama Bölge ve Öncelikleri**

**22.01** Uygulama imar planları nazım imar planlarında belirtilen planlama bölgeleri, planlama etapları ve öncelikleri gözetilerek hazırlanır.

Nazım imar planlarında uygulama öncelikleri bulunmadığı takdirde uygulama imar planları tek etapta hazırlanır. Ancak planın tek etaplı yapılmasına mevzuat, planlama esasları ve ilkeleri yönünden engel varsa Büyükşehir Belediyesince verilecek görüşe uyulur.

**22.02** Nazım imar planlarında belirlenen planlama bölge, etap ve öncelik sınırları 1/1000 ölçekli imar planları onayı ile kesinleştirilir. Bu sınırlar aynı zamanda parselasyon planı düzenleme alanının da sınırınıdır.

#### **MADDE 23. Uygulama İmar Planlarında Sosyal Donatı Alanlarının Yerlerini Değiştirebilme**

Nazım imar planlarında gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ve büyüklükleri; toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını zedelememek şartı ile gerekli olması halinde uygulama imar planlarında (bu değişikliğin gerektirdiği fiziki düzeltmelerle birlikte) değiştirilebilir.

## MADDE 24. İmar Planları İçin Başvuru

a-) İlgililerince hazırlanan 1/25000 ila 1/5000 ve 1/2000 ölçekli nazım imar planı, ilave nazım imar planı, revizyon nazım imar planı ve nazım imar planı değişiklik önerileri doğrudan Büyükşehir Belediyesinin inceleme ve onayına sunulur.

b-) İlgililerince hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri; 5216 sayılı yasanın 7/b maddesinde belirtilen süre şartını sağlayanlar, kanunla Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev alanına girenler, Büyükşehir Belediyesince ilan edilmiş Kentsel Dönüşüm Alanları veya Kentsel Yenileme Alanları kapsamında kalanlar hariç İlçe Belediyesine sunulur.

## MADDE 25. Belediyesinden Alınacak Ön İzinle İlgililerince Yapılacak Plan Önerilerinde Aranacak Belgeler

### 25.01 İmar Planı Önerilerinde

3194 sayılı İmar Yasası ve bağlı yönetmelikler ile bu Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtilen nitelik ve nicelikte hazırlanan imar planı ve değişikliği teklifleri bir dilekçe ekinde aşağıda belirtilen belgelerle birlikte 24. Maddede belirtilen esaslar çerçevesinde ilgili belediyesine sunulur.

- a-) Başvuru tarihinden en fazla üç ay önce alınmış tapu tescil belgesi veya yerine geçecek belge,
- b-) Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname/ vekaletnameleri, planlanan alan içerisinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan alanların olması durumunda, bunların ilgili idarece belgelenmesi ve planlama alanının % 20'sini aşmaması şartı,
- c-) Planlama çalışmasının gerektirdiği ölçekte ilgili kadastro müdürlüğünden alınmış koordinatlı kadastro çapı veya paftası,
- d-) Teklif edilen imar planının nüfusu/alanı için İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliğinde belirlenen grupta yeterlilik belgesi,
- e-) Planlama alanına ilişkin yetkili idarece onaylı "İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu"
- f-) Planlama çalışmasının gerektirdiği ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri,
- g-) İlk defa planlamaya konu olan alanlar için 5403 sayılı yasada belirtilen görüş/izin belgesi,
- h-) Onaylı halihazır haritalar üzerine Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki lejant ve çizim normlarına uygun olarak hazırlanmış imar planı (6 takım),
- i-) Teklif edilen imar planına ait, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte öngörülen nitelik ve içerikte hazırlanmış "Plan Araştırma ve Açıklama Raporu" (6 takım),
- j-) İmar planı teklifine ilişkin bilgi ve belgeleri içeren sayısal ortamda ve belediyece istenen formata uygun hazırlanmış CD/DVD. türü belgeler aranır.



## 25.02 Büyükşehir Belediyesine Onay İçin Gönderilen Uygulama İmar Planlarında

İlçe Meclis Kararına bağlanan uygulama imar planları aşağıda sayılan belgelerle birlikte Büyükşehir Belediyesine onaylanmak üzere gönderilir.

- a-) İlgili müdürlüğün meclise sunuş yazısı ve ekleri (teknik doküman),
- b-) İlçe Belediye Meclisi İmar Komisyonu Raporu,
- c-) İlçe Belediye Meclis Kararı,
- d-) İlgililerince imzalı Plan Paftaları ve Plan Açıklama Raporu (7 Takım),
- e-) 1/1000 ölçekli koordinatlı kadastral çap örneği/onaylı kadastro mülkiyet paftası,
- f-) Onaylı Jeolojik Araştırma Raporunun bir örneği,
- g-) Yapılaşma koşullarına ilişkin değişikliklerde gerekli teknik incelemenin yapılması amacıyla ihtiyaç duyulacak çap, yol kotu, aplikasyon krokisi vb. belgeler,
- h-) İmar, planı teklifine ait belgeleri içeren ve Büyükşehir Belediyesince belirlenen formata uygun hazırlanmış CD/DVD. Türü belgeler aranır.

## MADDE 26. İmar Planlarının Onayı ve İlanı

### 26.01 Planların Onayı

5216 sayılı Kanununun 7. ve 14 maddeleri uyarınca;

- a-) Her ölçekteki nazım imar planları ile bu yönetmeliğin 24/b maddesi uyarınca Büyükşehir Belediyesine sunulan uygulama imar planları Büyükşehir Belediye Meclisince,
- b-) İlçe Belediyesince yapılan/ yaptırılan veya ilgililerince İlçe Belediyesine sunulan uygulama imar planlarına ilişkin İlçe Belediye Meclis kararları, dosyanın Büyükşehir Belediye Meclisine gelişinden itibaren üç ay içinde aynen veya değiştirilerek onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.
- c-) İntikalinden itibaren üç ay içinde Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmeyen imar planına ilişkin İlçe Meclis kararları onaylanmış sayılır.

### 26.02 Planların İlanı

Bu maddenin;

1/a kapsamında onaylanan imar planları Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca,

1/b kapsamında onaylanan Uygulama imar planları ise İlgili İlçe Belediyesince,

Herkesin görebileceği ilan yerlerinde asılmak; ne zaman, nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle bir ay (30 gün) süre ile ilan edilir.

### **26.03 Planlara İtiraz**

a-) Planlara bir aylık (30 gün) ilan süresi içerisinde itiraz edilebilir. İlgili Belediye Başkanlığınca Belediye Meclisine gönderilen itirazları ve alternatif planları meclis, ilk toplantı tarihi itibariyle on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar,.

İlçe Belediye meclislerince itirazlara ilişkin alınan meclis kararları Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile kesinleşir.

İtirazlara ilişkin meclis kararının sonucu itiraz sahibine yazı ile bildirilir.

b-) b-Belediye Meclislerince İtirazlar doğrultusunda onaylı planlarda bir değişiklik yapılması halinde sadece planın değişikliğe uğrayan bölümü/bölgümleri için bu maddenin ilan-itiraz hükümleri tekrar uygulanır.

### **26.04 Planların Aleniyeti**

Onaylanan imar planları alenidir. Belediyeler, kesinleşen planların tamamını veya bir kısmını Belediye Meclisince takdir olunan ücret karşılığında isteyene verebilir.

## **MADDE 27. Parselasyon Planlarının Hazırlanması, Onayı ve Yürürlüğe Girmesi**

**27.01** Uygulama imar planları ile belirlenen düzenleme alanları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları, İlgili Belediye Encümeni'nin uygun kararı üzerine 5216 sayılı Yasanın 7. ve 14. Maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Encümeni'nin onayından sonra yürürlüğe girer.

Bu planlar bir ay (30 gün) süre ile İlgili Belediyesinde askıya çıkarılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek parselasyon planları hakkında da bu hüküm uygulanır.

**27.02** İlçe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğinde bir kopyası; ilgili encümen kararı, ölçü krokileri, hesap ve dağıtım cetvellerinin birer örnekleri ile birlikte 5216 sayılı Yasanın 7. ve 11 maddeleri uyarınca nazım imar planlarının uygulamasını denetlemek amacı ile Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

## **MADDE 28. Yol Profillerinin Hazırlanması ve Onayı**

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

Profil üzerine parselasyon planı uygun ölçekte çizilerek yol genişliklerini takip edecek şekilde adalar arasında yollar numaralandırılır. Numara sırasına göre yolların boy kesitleri çizilir. Boy kesit üzerine hangi adalar arasından geçiyorsa, o adalara isabet eden parselasyon planının , parsel numaraları ve kot alınan noktaları da belirtilmek suretiyle 1/1000 ölçekli çizimi yapılır. Profil üzerine uygulama sahası içindeki Rs noktalarının yükseklik değerleri ve yer tarifleri (poligon no, pafta gibi bilgiler )yazılır.

Boy kesitlerde, inşattan sonra olması gereken ve yolun üst noktalarından geçen eksen (mihver)'in yükseklik durumu kırmızı hatla gösterilir. Bu hattın çiziminde , yarma ve dolgunun mümkün olduğunca eşit olmasına ve su akımının sağlanmasına dikkat edilir. Hazırlanan profiller İlgili Belediyece onaylanır.

İlçe Belediyelerince onaylanan profillerden birer örnek Büyükşehir Belediyesi ve ilgili kuruluşlara gönderilir.

Büyükşehir Belediyesince onaylanan yol profillerinin de birer örnekleri İlgili İlçe Belediyelerine ve kuruluşlara iletilir.

#### IV. BÖLÜM

#### ARSA ve BİNA ÖLÇÜLERİ

#### MADDE 29. Parsel Büyüklükleri

##### 29.01 Parsellerin En Az Ölçülerinin Tespitinde Genel Esaslar

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

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

##### 29.02 En Az Parsel Genişlik, Derinlik ve Alanları

Bölgelere ve yapı nizamlarına göre en az parsel ölçüleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tabloda olmayan ölçüler herhangi bir kayda bağlı değildir.

Bölgeler	Parsel Genişliği(m)			Bahçe Mesafeleri(m)		Parsel Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	
	Ayrık (m)	Blok (Bitişik) (m)	İkili Blok (m)	Ön (m)	Yan (m)	Arka (m)	(m <sup>2</sup> )
<b>Konut ve Ticaret Bölgeleri:</b>							
1 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	--
2 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	--

3 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--
4 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--
5 Katlı Bölge	18	12	16	--	3.50	3.50	--
6 Katlı Bölge	22	16	20	--	4	4	--
7 Katlı Bölge	22	16	20	--	4.50	4.50	--
8,9,10 Katlı	22	16	20	--	+0.50 için)	(her kat	--
<b>ab-Yüksek İnşaat Bölgeleri;</b>							
	30	30	30	10	5	10	3000
<b>ac-Küçük Sanatlar Bölgeleri;</b>							
	--	10	13	10	3	5	--
<b>ad- Sanayi Bölgeleri;</b>							
	30	30	30	10	5	5	3000
<b>ae-Depolama Bölgeleri;</b>							
	30	30	30	10	5	5	1500
<b>af-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:</b>							
	40	40	40	10	5	5	2000
<b>ag-Tek Katlı Ticaret Parselleri:</b>							
	11	5	8	--	--	--	--

**ah-** Yukarıdaki tablo ara parseller için geçerlidir.

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

Tabloda belirtilen yan ve arka bahçe mesafeleri yeni planlanan/planlanacak gelişme alanlarında uygulanır.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda, imar planlarında aksine bir açıklık yoksa, konut bölgeleri ile ticaret yolu ve ticaret bölgelerinde yan ve arka bahçe mesafeleri en az (3,00) metre bırakılır.

#### **b- Parsel Derinlikleri**

##### **ba- Konut ile Ticaret Parsellerinde**

İmar durumuna göre iki katlı rejime tabi parseller hariç, ön bahçesiz parsellerde (20,00) metreden (Ön bahçe olduğu takdirde derinlik ön bahçe mesafelerine (20,00) metre ilave edilmek suretiyle bulunur.),

##### **bb- Sanayi Bölgelerinde**

(30,00) metreden,

## **bc- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında**

(40,00) metreden az olamaz.

### **MADDE 30. En Az Bahçe Mesafeleri**

#### **30.01 Parselli adalarda / üzerinde tek bina yapılabilen parsellerde**

En az bahçe mesafeleri, bütün bölgelere göre madde (29)'daki tabloda gösterilmiştir. Parselasyon planları yeni düzenlenecek bölgelerdeki çelik ve kâgir olarak yapılacak (1) - (4) katlı binalarda komşu mesafeleri, iskan edilen bodrum katlar dahil en az tabloda belirtildiği ölçüde olacak, daha yüksek binalarda en az komşu mesafeleri en az bahçe mesafelerine (4) kattan fazla beher kat için (0,50) metre eklenmek suretiyle tesbit edilecektir.

Ancak çelik, kâgir ve benzerlerinin dışındaki yapılarda komşu mesafeleri (5,00) metreden az olamaz.

#### **30.02 Ada bazı uygulamalarda / üzerinde birden fazla bina yapılan parsellerde**

Çıkma (kapalı/açık), ucundan ölçülmek üzere yan ve arka bahçe mesafeleri, fazla katlı binanın yüksekliğinin yarısından az olamaz.

#### **30.03 3) Demiryolları Güzergahlarından Çekme Mesafeleri**

Demiryollarının emniyeti açısından;

**a-)**Komşu parsellerde yapılacak yanıcı ve patlayıcı maddeler ile ilgili mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için dış hat mihverinden itibaren en az (30,00) metre,

**b-)**Diğer binalar için her iki tarafta dış hat mihverinden itibaren en az (15,00) metre,

**c-)**Mülkiyet sınırlarının dış hat mihverinden itibaren her iki tarafta (15,00) metreden fazla olduğu yerlerde ise mülkiyet sınırlarından itibaren en az (5,00) metre inşaat çekme mesafesi bırakılması gerekmektedir.

### **MADDE 31. İfraz, Tevhit ve İrtifak Haklarına ait Genel Esaslar**

**31.01** İmar planlarına göre tamamı resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, karakol, yol, meydan, yeşil alan, park, otopark, toplu taşıma, terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Bir kısmı kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifraz edilemez. Ancak, kamu hizmeti tesisi ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar, imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. İmar planı ve Yönetmelik esaslarına uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

**31.02** Her türlü imar adasında parselasyon planı yapımı ve onayı sırasında onaylı imar planı koşullarını sağlayan ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

**31.03** Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut imar parsellerinde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik tevhit ve ifraz işlemlerinde bu Yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmayabilir.

**31.04** Gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine ifraz veya tevhid, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkinin İlgili Belediye Encümenince onaylanır.

**31.05** Onaylama işlemi, müracaatın İlgili Belediyeye intikalinden itibaren en geç (30) gün içinde sonuçlandırılır ve encümen kararı ile ekleri, tescil veya terkin için (15) gün içinde tapuya bildirilir.

**31.06** Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi paylaşımı da yukarıdaki hükümlere tabidir.

**31.07** İmar planına göre belirlenmiş yapılaşma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde/ada bazında farklı yapılaşma ve kullanımlar verilmiş ise İlgili Belediyesince ifraz şartı aranmaz; ancak, ilgisinin talebi halinde ifraz yapılabilir.

## **MADDE 32. İfrazlar (Ayrımlar)**

**32.01** Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için parsellerinlüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir .

**32.02** Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde olup da, her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve köy ile mezraların yerleşme alan sınırları dışında kalan kadastral parsellerde ifraz yapılabilmesi için, ifrazdan sonra oluşacak her parsel alanının (5,000) metrekareden küçük olmaması, Tapu Kadastro veya tapulama haritasında bulunan yola yapılan ifrazdan sonra (25,00) metre cephesi bulunması şarttır. Bu ifrazlarda yeni yol ihdası yapılarak bu yola cepheli parsel teşekkül ettirilemez.

**32.03** İfrazla oluşan parsellerdeki bina(lar)ın taban alanları toplamı, ifrazdan önceki parseldeki bina(lar)ın taban alanları toplamını geçemez.

**32.04** Bina cephesinin istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

**32.05** Köşebaşı parseller, ancak, bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, plan / yönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

**32.06** Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgeler dışında yapılacak ifrazlarda da en az bahçe mesafeleri kurallarına uyulması esastır.

## MADDE 33. Tevhidler (Birleştirmeler)

### 33.01 Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerde

#### a-)Ayrık Nizam Ara Parsellerin Tevhidi

- a.a-) Farklı yollardan cephe alan ara parseller ile ayrı kat düzenine tabi parseller tevhit edilemez.
- a.b-) Aynı kat rejimine tabi olup arka cepheden de bitişik olan ara parseller, kotlandırma ve saçak seviyeleri yönünden komşu parseller için sakınca doğurmadığı bir etüdle belirlenmek şartı ile tevhit edilebilir.
- a.c-) Aynı yola cepheli iki ayrık yapı nizamına tabi parsellerin tevhitlenmesi öncesi iki bina arasındaki komşu mesafesinin yarısı bina alanına (TA), diğer yarısı ikiye bölünmek suretiyle yan komşu mesafelerine ilave edilir.

Bu yolla tevhit edilerek oluşan parsellerin üzerinde mal sahiplerinin talebi halinde, yukarıda belirtildiği şekilde tevhit edilen imar durumuna göre hesaplanarak denk (muadil) bina alanını geçmemek, Yönetmeliğin kabul ettiği bina derinliği ve en az komşu mesafeleri ölçüleri aşılmamak, bina yan çıkmaları ile ilgili hükümlere uyulmak şartları ile bina yapılması mümkündür.

- a.d-) İkişer ikişer tevhitlenerek oluşan parsellerin tekrar tevhidini veya tevhitlenmiş parsel ile, ayrık nizam diğer parselin tevhidini talebi halinde (TA)'nına ayrıca bir ilave yapılmaz.

#### b-)İkili Blok Ara Parsellerin Tevhidi

- b.a-) İkili blok parsellerin tevhidini halinde inşaat derinliği (22,00) metreyi aşmamak üzere derinlik formülüne göre tesbit edilir.
- b.b-) Dört veya daha fazla ikili blok parsellerin tevhidini halinde yan bahçe mesafelerinden bina alanına ayrıca bir ilave yapılamaz.

#### c-)Köşebaşı Parsellerin Tevhidi

Köşebaşı parsellerin komşu parsellerle tevhidini :

- c.a-) Ayrık nizam parsellerde denk (muadil) bina alanının aşılmaması,
- c.b-) İkili blok parsellerde, tevhit edilecek parsellerin sağladığı bina alanının tesbitinde (22,00) metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinliğin esas alınması,
- c.c-) Bina cephe hattının yeni parselin dar kenarından tesbit edilmesi,
- c.d-) Yola mesafelerde plandaki ölçülere ve çevre düzenine uyulması,
- c.e-) En az yan komşu mesafelerinin korunması ve
- c.f-) Tevhitlenerek oluşan yeni parselin kotlandırılmasında (41.) Maddenin (3.) fıkrasındaki esasların göz önüne alınması şartları ile mümkündür.

d-) Ayrık nizam parsellerin veya ikiden fazla ikili blok nizam parsellerin tevhidini ile oluşan parsellerde inşa edilecek binaların yol cepheleri (35,00) metreden, bina derinlikleri ise Yönetmeliğe göre hesap edilecek en çok bina derinliğinden fazla olamaz.

### 33.02 Diğer Planlı Bölgelerde

a-) Tevhidler, imar planlarında belirtilmişse, plan hükümleri / raporlarındaki esaslara, aksi halde bu maddenin (1.) fıkra hükümlerine göre yapılır.

b-) Emsalli parsellerin tevhidinde toplam TAKS ve KAKS artırılamaz.

### MADDE 34. İfraz, Tevhid ve İrtifak Hakkı Belgelerinin Gönderilmesi

Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde;

#### 34.01 Büyükşehir Belediyesi

a-) Pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkini ve

b-) Yapım, bakım ve onarım ile görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil sahalar, parklar, bahçeler ve benzeri alanlar ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi ve terkini ile ifraz ve tevhid işlemleri, Büyükşehir Encümenince onaylandıktan sonra karar ve eklerini İlgili Kadastro Müdürlüğü ve İlçe Belediyesine,

#### 34.02 İlçe Belediyeleri

Yukarıda sayılanların dışında, yetkili ve sorumlu oldukları sınırlar içerisindeki alanlarda yaptıkları ifraz, tevhid ve irtifak hakkı tesisi ve terkini işlemleri İlçe Belediye Encümenince onaylandıktan sonra, karar ve eklerini Büyükşehir Belediyesine paftalarına işlenmek üzere (15) gün içinde gönderir.

### MADDE 35. Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Bir parselde / adada imar durumuna aykırı olmamak şartıyla birden fazla bina yapılabilir.

Ancak, binaların birbirine olan mesafeleri her bina için imar planı ve Yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

### MADDE 36. Bina Yol Cephe(leri) Genişliği

36.01 İmar durumu, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) ve/veya Kat Alanı Katsayısı (KAKS=Emsal) verilen ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen parsellerde yapılacak binalarda bina cephe genişlikleri ve derinlikleri serbesttir.

Bölge kat nizamı ve benzer klasik planlı alanlardaki ayrık nizam parsellerde inşa edilecek konut binalarının cephe genişliği 35 metreyi geçemez.



**36.02** Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde Yönetmelik, plan / plan notu hükümlerine dayanılarak verilebilecek en fazla bina taban alanını (TA), en az bahçe mesafelerini aşmamak koşulu ile yapı yerini tespite İlgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

**36.03** İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bina cepheleri toplamı (35,00) metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye İlgili Belediye Encümeni yetkilidir.

**36.04** Yeni inşa edilecek binalarda genellikle imar planı / plan notlarında belirtilen bina yol cephe hatlarına uyulur.

Köşe açıları dik olmayan parseller ile cepheleri yola göre içbükey veya dışbükey kenarlı olan parseldeki bina yol cephe hatları; bina köşelerini dik hale getirmek veya doğru hat teşkil etmek üzere plandaki yol(lar)a en çok yaklaşma mesafelerinin altına inilmemesi, bina yol cephelerinin en az birer noktasının da planda işaretli cephe hattının üzerinde bulunması, en fazla bina derinliği aşılmadan plan orijinindeki denk bina taban alanı içinde kalınması ve civarın yapılaşma tarzına aykırı olmaması şartları ile İlgili Belediyenin İmar Birimince proje onay aşamasında düzeltilebilir.

Ancak plandaki cephe hatları konumuna ölçüler ve grafik ifadelerle açıklık getirilmiş parsellerde, bu madde hükmü uygulanmaz.

## **MADDE 37. Bina Derinlikleri**

### **37.01 Bina Derinliği Hesabı**

a-) İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde derinlikler genel olarak;  $I = L - (K + H / 2)$  formülü ile hesaplanır.

Burada: I = bina derinliğini,

L= parsel ortalama derinliğini,

K= ön bahçe mesafesini ve

N=bina kat sayısı

H=  $(3.00\text{mt} \times N) + 0.50\text{mt}$  şeklinde hesaplanır.

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

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

Ön bahçe mesafesi (5,00) metreden fazla olan parsellerde hesapta (K) değeri (5,00) metre olarak kabul edilir.

Yukarıdaki formülle bulunacak bina derinlikleri (15,00) metreden az çıktığı takdirde en az bahçe mesafeleri uygulanmak şartı ile (15,00) metre bina derinliği verilir.

Formülle bulunacak derinlik değerlerinin küsuratı (0,50) metreden az olanlar (0,50) metreye; (0,50) metreden fazla olanlar (1,00) metreye iblağ edilir.

Bu formülle hesaplanan derinliklere açık ve kapalı çıkmalar dahil değildir.

**b-)**Değişik parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesap edilecek değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek, yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve imar mevzuatına göre muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olmasını sağlamak, verilecek bina derinliğinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanmasını önlemek amaçları ile adanın tamamında etüd yapılarak plan değişikliği usulü ile derinlikler sınırlandırılabilir veya en az arka bahçe mesafesine uymak kaydı ile artırılabilir.

**c-)**Blok, ikili blok, blokbaşı ve bitişik yapı nizamına tabi parsellerde bitişik sınırdaki derinliklerin aynı olması esastır. Bunu sağlamak üzere İlgili Belediye İmar Birimleri en az bahçe mesafelerini zedelememek koşulu ile derinlikleri azaltılabilir / arttırılabilir.

### **37.02 En Fazla Bina Derinlikleri**

#### **a-)Konut, Ticaret Yolu ve Bölgelerinde**

**a.a-)** Ayrık nizamda (22,00) metreden,

**a.b-)** Bitişik, blok, blok başı ve ikili blok nizam binalarda (20,00) metreden fazla bina derinliği verilemez.

#### **b-)Yüksek İnşaat Bölgelerinde**

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği Yönetmelikteki bahçe mesafelerine uyulması şartıyla en fazla derinlik kayıtlarına tabi değildir.

#### **c-)Küçük Sanayi ve Sanatlar Bölgelerinde**

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği, derinlik formülüne bağlı olmayıp parsel arka hududuna (5,00) metre kalana kadar verilir.

#### **d-)Sanayi Bölgelerinde**

İmar durumu KAKS'la belirlenmiş parsellerde bina derinliği (b) bendindeki gibidir. KAKS'ı belirsiz parsellerde derinlik plan yapım ve onayı ile belirlenir.

e-) İkiliblok binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve derinliği Yönetmelikteki ölçüyü aşıyorsa diğeri derinlik bakımından mevcut binaya uyabilir.

### 37.03 Yol Genişlemelerinde Bina Derinlik Hesabı

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

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

**37.04** Köşebaşı parsellerde denk taban alanı (TA) sabit kalmak, en az yan ve arka komşu mesafeleri kayıtlarına uyulmak ve denk KAKS aşılmamak şartıyla derinlik sınırlandırılmasına tabi olunmadan, bina boyutları çevre adalardaki yapılaşmalar dikkate alınarak İlgili Belediyenin İmar Birimince tesbit edilebilir. Şu kadar ki bu belirlemede parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellerin derinliklerinin de aşılmamasına özen gösterilir.

### 37.05 Mevcut Binalara Kat İlavesi

Evvelce yürürlükte olan mevzuat uyarınca inşa edilmiş binalara kat ilavesi halinde, müktesep hak teşkil etmemek koşuluyla mevcut binanın inşaat derinliğine uyulur.

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

## MADDE 38. En Fazla Bina Yükseklikleri (H Max)

**38.01** Verilen kat sayısına göre saçak seviyesi (H-bina yüksekliği, n=Kat sayısı olmak üzere);

a-) Bölge Kat Nizamı planlarına tabi konut ile ticaret parsellerinde

$$H=(0,50) + n \times (3,00)$$

b-) Diğer planlı konut alanlarında  $H=(0,50) + n \times (3,40)$

Diğer planlı konut dışı kullanım alanlarında  $H=(0,50) + n \times (3,60)$  formülüne göre hesaplanır.

Önceden onaylanmış imar planlarında bu madde hükümlerinin aksine olan (saçak seviyesi kotları verilmiş dahi olsa) tüm plan notları geçersizdir.

**38.02** İkili blok binalarda, binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve yükseklik bakımından Yönetmelikteki ölçüleri aşıyorsa, diğer bina yükseklik bakımından mevcut binaya uyabilir.

**38.03** Yüksek İnşaat Bölgelerinde bina yüksekliği, parsel ön cephesine esas olan yol mihvri ile bina cephesi arasındaki mesafeden fazla olamaz.

**38.04** Küçük Sanayi / Sanatlar Bölgelerinde yapılacak binaların yükseklikleri (9,50) metreyi geçemez.

Bu bölgelerdeki umumi binalara denk TAKS ve KAKS içinde kalınmak şartı ile ihtiyaca göre İlgili Belediyenin İmar Birimince daha fazla yükseklik verilebilir.

**38.05** Sanayi bölgelerinde imar durumu KAKS olarak tesbit edilmiş parsellerde yapılacak binaların yükseklikleri, binanın özelliği ile en az bahçe mesafeleri şartları göz önünde bulundurulmak suretiyle mal sahibinin önerisi üzerine İlgili Belediyenin İmar Birimince belirlenir.

KAKS'ı belirsiz bölgelerde ise bina yüksekliği plan yapımı ve onayı ile saptanır.

**38.06** Ahşap binalara, ayrıık nizamda olmak, bahçe mesafeleri şartlarına uymak ve bölge kat nizamı içinde kalmak kaydı ile en fazla (6,00) metre yükseklik verilebilir.

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

### **MADDE 39. Bölge Kat Nizamı Dışında Bina Yapabilme**

**39.01** Sahiplerinin toplu müracaat ve muvafaklatları halinde; bir yapı adasının tamamı üzerinde o adanın parsellerinin kat alanlarının(KA) toplamını veya bir yapı adasının (4000,00) metrekareden az olmayan bir veya birkaç parseli üzerinde, bu parsellerin kat alanlarının (KA) toplamını aşmayan değişik yükseklikte ve düzende kitle(ler) yapılabilir.

Bu düzenlemelerde bina yüksekliklerine bağlı olarak ön bahçelerde (38/3) maddesi ile arka ve yan bahçelerde (30/2) maddesi hükümleri sağlanmalıdır.

**39.02** Umumi binalara ayrıık nizamda olmak, parselin denk kat alanı (KA) aşılmamak, şehircilik ve planlama esaslarına uyulmak kaydı ile bölge kat nizamı dışında yapı düzeni ve yükseklik tesbit edilebilir.

**39.03** (1.)ve (2.) fıkrada belirtilen düzenlemeler, İlgili İlçe Belediye Meclisinin kabulü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin onayı ile kesinleşir.

(1.) ve (2.) fıkra ile ilgili tekliflerde açıklayıcı maket, perspektif ve kentsel tasarım projesi istenebilir.

**39.04** Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış ayrıık düzen binalara kat ilavesi halinde, Ankara Bölge Kat Nizamını gösteren plandaki bina yüksekliğine bağlı olmaksızın bölgenin kat adedine uyulur. Bu kabil ilave katlarda kat yüksekliği en az ölçüden fazla olamaz.

Bitişik düzen (nizam) binalarda bloğun tamamının rölevesi yapılmak suretiyle İlgili Belediye İmar Birimince uygun görülecek etüde göre işlem yapılır.

Bir adada evvelce teşekkül etmiş binaların saçak seviyesi ile Bölge Kat Nizamı Planı'nın bu ada için tayin ettiği en fazla saçak seviyesi arasında büyük estetik mahzur doğuran farklar bulunması halinde, bu adada yeni yapılacak binalara verilecek saçak kotu, mevcut binaların röleveleri yapılmak ve kat nizamı planı ile ahenk teşkil edecek şekilde ayarlanmak suretiyle İlgili Belediyenin İmar Birimince tesbit edilebilir.

### **39.05 Eksik Katlı Bina Yapma Şartları**

Yeni yapılacak binalarda, Bölge Kat Nizamı Planında veya belirlenmişse imar planları /hükümleri/ raporlarında, aksi halde bu Yönetmelikte belirlenen kat adedine uyulması şarttır.

Ancak, ayrıık yapı nizamına tabi (3) veya daha az katlı bölgelerde eksik katlı bina yapılabilir. Bunların projeleri eksik katlı olabileceği gibi binanın inşa edilmesi istenen kat adedi şartlarına göre de düzenlenebilir.

(4) veya daha fazla katlı ayrıık düzen bölgeler ile tüm bitişik ve blok düzene tabi bölgelerde; temel ve statik hesapları ile, bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi ve bina yüksekliği ile ilgili elemanları plan veya Yönetmelikte gösterilen en fazla yüksekliğe ve kat adedine (bodrumlar da dahil edilmek kaydı ile) göre hesaplanmak, lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak ve proje ile fenni sorumluluk / yapı denetim hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartları ile eksik katlı bina yapılabilir. Bunların uygulama projeleri de eksik katlı çizilebilir. Ancak, binanın tamamının ayrıca 1/100 ölçeğinde mimarlık kesin, mühendislik ön projelerinin çizilmesi gerekir.

### **MADDE 40. Bina Cepheleri ve Bloklaşmalar**

**40.01** İkili veya üçlü blok yapılması gereken arsalar ile tevhitte kazanılacak denk taban alanını aşmamak üzere ayrıık yapı nizamına tabi parseller üzerinde inşa edilecek binalar, sahiplerinin müracaatı halinde arazinin topoğrafik durumu, çevrenin teşekkül tarzı şehircilik / planlama ilke ve esasları vb. dikkate alınarak düzenlenecek kentsel tasarım projelerine dayalı olarak İlgili Belediye Meclis kararı ile bloklaşabilirler; ancak oluşacak blok yüksekliği irtifası, düşük olan bina ile sınırlandırılır.

Bu kabil parsellerde blok düzen için olan hükümlere göre verilecek derinlikler aşılamaz ve en az bahçe mesafe koşulları sağlanmalıdır.

**40.02** Ayrıık yol(lar) dan yüz alan farklı yapı düzeni ve kat sayılarına tabii köşe başındaki blok düzen parsellerin tevhit edilmesi veya bloklaşmaları halinde, mal sahibinin talebi üzerine, plan değişikliği usulüne uymak kaydı ile, yapılacak bloklaşmalarda alçak binanın kat adedi ve saçak seviyesi yüksek olana uyabilir.

Ancak, bu irtifa köşebaşı parselin yüksek kat rejimine tabii yol tarafındaki bina cephe hattından itibaren en çok (35,00) metre derinliğe kadar tek blok olarak devam edebilir. Binanın geri kalan bölümü parselin kendi kat sayısında olacaktır.

**40.03** Köşebaşı parsel üzerindeki bina, imar durumuna göre bir sokak istikametinde bloklaşmış ise, diğer sokaklar üzerindeki komşu parsel ile tevhit edilse dahi bu istikamette yeni bloklaşma yapılamaz.

**40.04** Ayrı/farklı yapı düzeni ve kat sayılı parsellerden oluşan adaların tamamı veya bir kısmı kentsel tasarım projesine dayalı olarak ve (35,00) metre cephe şartı aranmadan tevhitlerle oluşabilecek denk (TA) aşılmadan plan değişikliği usulü ile en fazla katlı bina saçak seviyesini aşmamak üzere bloklaşabilirler.

## V. BÖLÜM

### YAPI ve YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

#### BİNALARA KOT VERİLMESİ

#### MADDE 41. Bölge Kat Nizamı ve Benzeri Planlı Bölgelerde

##### 41.01 Yoldan Kotlandırma

a-) Genel olarak binalara parselin cephe aldığı yolun bordür taşı üst seviyesinden kot verilir. Yol oluşmamışsa bordür kotu yol profili esas alınarak hesap edilir. Bordür taşı üst seviyesi yol seviyesinin (0,20) metre üstü sayılır.

Profilleri mevcut olmayan yollar üzerindeki parsellerden kot talebi halinde profiller, İlgili Belediyeler tarafından en geç (20) gün içinde hazırlanır/temin edilir.

(± 0,00) kotu deniz seviyesi kotuna bağlanır.

Yol kotu için ;

b-) Ayrık, blok, blokbaşı ve bitişik nizam binalarda bina ön cephesi ortası,

c-) İkiliblok nizam binalarda birleşik sınır hizasındaki bordür taşı üst seviyesi (± 0,00) olarak kabul edilir.

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

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

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

Kademeli kotlandırmada her kademedeki bina bölümü kendi (±0,00) kotuna göre imar planları / Yönetmelik de belirlenen en fazla saçak seviyesini geçemez.

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

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

e-) Bir parselde / adada birden fazla bina yapılması durumunda her bina ayrık nizamda kabul edilerek ilgili belediyenin imar birimince onaylanacak kentsel tasarım projesine göre kendisine yakın yollardan/ tabii zeminden kotlandırılır.

Bu kotlandırmalarla özgün denk imar hakları aşılamaz.

#### 41.02 Tabii Zeminden Kotlandırma

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

##### a-) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda

- a.a-) Adanın / parselin yola göre yüksek olması durumunda, ön bahçe mesafesinin (10,00) metre veya daha fazla, alçak olması durumunda ise (15,00) metre veya daha fazla olması gerekir.
- a.b-) Yola göre yüksek olan ada / parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür taşı üst seviyesinden verilecek kotu (3,00) metreden fazla geçmemelidir.
- a.c-) Tabii zeminden kotlandırma, plan notları / raporları ile belirlenmemişse ancak İlgili Belediyenin İmar Birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili Belediye Encümenince kabulü ile uygulanabilir.
- a.d-) Yukarıdaki ölçüler ve esasların sağlanmaması durumunda tabii zeminden kotlandırma, ancak geçerli gerekçelere dayandırılmak kaydıyla, plan değişikliği usulüyle yapılabilir.

##### b-) Diğer Planlı Alanlarda

- b.a-) Plan notları / hükümleri ile getirilen tabii zeminden kotlandırmalarda ( $\pm 0,00$ ) kotu, adada / parselde yapılacak bina(lar)ın köşe kotlarının aritmetik ortalaması olarak alınır.
- b.b-) Yola göre düşük olan parsellerde, gömülmeler durumunda denk TA ve KAKS 'ı bina alanını aşmamak kaydı ile İlgili Belediye İmar Birimince; ( $\pm 0,00$ ) kotu yoldan verilecek kotu geçmemek üzere yükseltilebilir.

#### 41.03 Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlardaki Köşebaşı Parsellerde Kotlandırma

a-) Cephesi alçak yol tarafında bulunan köşebaşı parsellerdeki ayrık nizam binalara, alçak yol tarafından verilebilecek kota nazaran (3,00) metreden fazla olmamak kaydı ile yüksek yoldan kot verilebilir.

**b-)**Plandaki ilk nizama göre ikiliblok hali muhafaza edilmiş veya edilecek olan köşebaşına rastlayan ikiliblok her iki binaya kot verilirken yukarıdaki esaslar saçak seviyeleri aynı tertip edilmek kaydıyla uygulanabilir.

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

**d-)**Yukarıda belirtilen hallerde, yüksek yol tarafındaki ( $\pm 0,00$ ) röperi bina ön cephe orta hizasını aşamaz.

#### **41.04 Mukayeseli Kot Verme**

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

#### **MADDE 42. Binalara Giriş Kotları**

**42.01** Yoldan kotlandırılan binalara yol cephelerinde, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

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

Tabii zeminden kotlandırılan parsellere girişler yukarıdaki şartlara tabi değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanabilir.

Yoldan ve /veya tabii zeminden kotlandırılan ve üzerinde birden fazla bina yapılan ada / parsellerdeki bina girişleri, her kitlenin kendi ( $\pm 0,00$ ) röper kotu ve ilk iki fıkra göz önüne alınarak düzenlenir.

#### **MADDE 43. Çıkmalar**

**43.01 Binalarda ada/parsel sınırını aşmamak kaydıyla en fazla taban alanı / yapı yaklaşma sınırları dışında;**

##### **a-) Yol Cephelerinde**

(1,50) metre'den geniş olmamak,



Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar dışında; (5,00) metre'ye kadar olan ön bahçelerde, parselin yol sınırına (3,50) metre'den fazla yaklaşmamak,

Cephe boyunca bordür taşı üst seviyesi ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,40) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla açık ve kapalı çıkma,

**b-) Arka Cephelerinde**

(1,50) metre'den geniş olmamak,

Çıkmanın en yakın noktası arka komşu parsel sınırına (5,00) metre'den fazla yaklaşmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla açık veya kapalı çıkma,

**c-) Yan Cephelerinde**

(1,00) metre'den geniş olmamak,

Çıkmanın en yakın noktası yan komşu parsel sınırına (2,00) metre'den fazla yaklaşmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla yalnız açık çıkma,

**d-) Yeşil ve İskan Harici( Yerleşme Dışı) Alanlara Bakan Cephelerinde**

(1,50) metreden geniş olmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasında en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden aşağı düşmemek,

Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak şartları ile kapalı çıkma,

Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına (2,00) metreden fazla yaklaşmamak şartları ile açık çıkma yapılabilir.

**43.02 Parsel Sınırı Dışındaki Çıkmalar**

Plana göre teşekkül etmiş olup, ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan bölgelerde; yol, meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde, parsel sınırı dışında ruhsat ve eklerine uygun olarak çıkmalı bina yapılmış ise yeni yapılacak binalarda da aynı genişlikte çıkma yapılabilir.

Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her yapı adası için aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı bina varsa, adanın sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır.

Birden çok yol, meydan, yeşil alan ve benzerlerine cephesi olan parsellerde çıkma izni; her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olması şartına bağlı olarak verilir.

İmar planı kararı ya da İmar Yönetmeliği değişikliği nedeni ile kat ilavesi, çatı katlarının tam kata dönüştürülmesi halinde de bu maddedeki çıkmalı teşekkül etmiş bölge koşuluna uyularak ilave kat ve bölümlerde de çıkma izni verilir.

### 43.03 Çıkmalara Ait Sınırlamalar ve İstisnalar

**a-)**Bu maddenin (1.) ve (2.) fıkralarında belirtilen hükümler dahilinde binaların bitişik olmayan cephelerinde yapılacak çıkmalar, cepheler boyunca devam edebilir. Bitişik olan cephelerde çıkmalar bitişik sınıra en fazla (2,00) metreye kadar yaklaşabilir.

Ayrıca, bitişik nizam parsellerden birinde bina inşa edilmiş ve çıkmalar ortak sınıra kadar yanaştırılmış ise aynı şartlarda olmak üzere komşu parselde inşa edilecek binanın çıkmaları da bu sınıra yanaştırılabilir.

**b-)**Bina arka cephelerinde bu Yönetmelikten önce yürürlükte olan Yönetmelik hükümleri dahilinde yapı ruhsatı alınarak bitişik sınıra kadar çıkma yapılmış olan ikili veya blok binalarda, bu maddenin, (1.) fıkrasının (b) bendindeki arka cephelerde çıkmalar için yazılı hükümlere bağlı bulunmaksızın İlgili Belediye İmar Biriminin etüdüne göre açık veya kapalı çıkma yapılmasına izin verilebilir.

**c-)**Bina taban alanının tümü kullanılmadan yapılan binalarda bu madde de belirlenen diğer hükümlere uyulmak şartı ile en fazla taban alanı ve yapı yaklaşma sınırları içinde kalan yerlerden yararlanılarak çıkma genişliklerinin artırılması mümkündür.

**d-)**Bahçenin tümü yol eğiminde tesviye edilen, arka yoldan yüz alan arka yol cephelerinde, bu maddenin (1/a) bendindeki hükümler uygulanır.

**e-)**Bitişik ve blok nizama tabi yerlerde, İlgili Belediyece sakınca görülmediği takdirde, çıkmaların yan komşu sınıra kadar yaklaştırılmalarına izin verilebilir. Ancak komşu ortak kısımlar duvarla kapatılır.

**f-)**İlgili belediyeler, binaların cephelerine konulmak istenen “klima” yerlerinin tesbitine ve son kattan sonra düzenlenen tesisat alanlarının da binanın mimarisine uygun bir şekilde kapatılmasına yetkilidirler.

**g-)**Ayrık nizam emsalli parsellerde; zemin katta bina taban alanına katılmayan boşluklar oluşturulduğunda, normal katlarda bu boşluklar üzerinde yapılacak çıkmalar arasındaki uzaklık (3,00) metreden az olamaz.

### 43.04 Diğer Çıkma ve Çıkıntılar

Aşağıda yapılanma şartları belirtilen bina çıkma ve çıkıntıları, çıkmalar ile ilgili hükümlere bağlı değildir.

#### **a-) Motif Çıkmalar ve Denizlikler**

Döşemesi tabii / tesviye edilmiş zemin kat seviyesinde olan kat da dahil kendi parsel sınırını taşmamak; cepheden itibaren genişliği en fazla (0,20) metre olmak kaydı ile binaların tüm katlarının cephelerinde motif çıkmalar ve denizlikler yapılabilir.

#### **b-) Güneş Kırıcılar**

Parsel sınırları içinde veya dışında, çıkma yapılamayan yerlerde bina cephe hattından itibaren, kapalı çıkma tertip olunabilen yerlerde kapalı çıkmalara ilaveten, kapalı bir hacim oluşturarak inşaat alanını büyütecek nitelikte olmamak üzere genişliği (0,40) metreyi aşmayan güneş kırıcıları yapılabilir. Açık çıkma yapılabilen yerlerde güneş kırıcıları çıkma ucunu (0,20) metreden fazla aşmamak kaydı ile tertip edilebilir.

#### **c-) Yola Bakmayan Cephelerde Giriş Köprüleri**

Binalara girişin / çıkışın köprü şeklinde yola bağlanması zorunluluk olduğu takdirde, köprü genişliği (1,50) metre olacaktır. Bu köprülerin bina yan cephesine bitişik ve konsol olarak inşaları zorunludur.

Köprülerin altı hiçbir surette kapalı hacim yapılarak kullanılamaz.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde köprülü giriş yapılamaz. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırım ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda veya binalara girişin merdivenle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülere de kullanılmak amacı ile, kaymayı önleyen döşeme kaplamalı, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

#### **d-)Saçaklar**

Blok / bitişik nizam binalarda saçak genişliği (1,00) metreyi, ayrı nizam binalarda ise (1,50) metreyi aşamaz.

Ayrı nizam yapıya tabii olan yerlerde zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda, bu boşluklar üzerinde yapılacak saçak uçlarının arası (1,00) metre veya daha az ise bu saçaklar birleştirilebilir.

Binaların saçaksız olması veya saçak genişliği hakkında çevresindeki ve bitişikindeki binalar ile mimari ahenk temin edecek şekilde karar almaya İlgili Belediyenin İmar Birimi yetkilidir.

Tescilli kültür varlığı binalar ile sefaret, cami vb. binaların saçak ölçü ve nitelikleri bu madde hükümlerine bağlı değildir.

Mevcut saçaklı binalara ek kat yapıldığı takdirde, bu saçaklar Yönetmeliğin çıkmalarla ilgili hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapı kullanma izni verilmez.

#### **e-) Giriş Saçakları**

Binaların ana giriş kapıları üzerine çıkmalara ait en az düşey mesafe şartlarında İlgili Belediyenin İmar Birimince tespit edilecek şekilde saçak kısımları yapılabilir.

Yola bitişik binalarda yapılacak giriş saçakları yaya yolunu ve (1,50) metreyi aşmamak kaydı ile konsol olacak ve akıntıları bina cephesinden aşağıya indirilecektir.

#### **43.05 İmar Durumu, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) ve / veya Kat Alanı Katsayısı (KAKS) ve Yapı Yaklaşma Sınırları ile Belirlenen Parsellerde Çıkmalar**

a-) Yapılaşma şartları, taban alanı katsayısı (TAKS) ve / veya kat alanı katsayısı (KAKS) ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen parsellerde yapı yaklaşma sınırı dışındaki açık ve kapalı çıkmalar da bu Yönetmeliğin (43.) maddesinin (1.) fıkrasının (a), (b), (c), (d) bentlerinde belirtilen hükümlere tabidir.

b-) Yapı yaklaşma sınırı içinde kalan açık / kapalı çıkmalar;

Açık çıkmalar, ait olduğu kitle cephesinde (1.25) metre genişlikte yapılabilecek toplam açık çıkma alanını aşmamak,

Adanın / parselin kendi içindeki binalar arasında açık/kapalı çıkma ucundan ölçülmek kaydı ile en az yüksek binaya ait yüksekliğin yarısı kadar mesafe bırakmak,

Yapı yaklaşma sınırları içinde açık çıkma yapılması halinde düşey yükseklik aranmamak ve TA'na katılmamak,

Çıkma altı en az düşey yükseklik koşuluna uymadığı takdirde, kapalı çıkmalar (TA)'na katılmak kayıtları ile istenilen genişlikte yapılabilir.

Bu çıkmalar (a) bendindeki çıkmalarla da birlikte düzenlenebilir.

#### **MADDE 44. Bodrum Katlar**

##### **44.01 Bodrum Katların Konut Olarak İskan Edilebilme Şartları**

a-) Bodrum katlar, cepheleri hizasındaki en düşük doğal / düzeltilmiş bahçe kotunda veya üzerinde kalmak, hiçbir noktada hizasındaki bahçe kotlarına göre (0,90) metreden fazla gömülmemek şartları ile konut olarak iskan edilebilir. Ancak, bir cephesinde tümü ile bahçe kotlarında / üzerinde kalmakla birlikte diğer cephelerinde (0,90) metreyi aşan gömülmeler bir üst kattaki plan tertibine uyan bölümler boyunca kabul edilebilir.

b-) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerde;

b.a-) İskan edilebilir (1.) bodrum katların tamamı, diğer iskan edilebilir bodrum katların muadil inşaat alanının ancak yarısı, konut olarak değerlendirilebilir.

b.b-) (1.) Bodrum kat ve diğer bodrum katlarda kazanılan denk inşaat alanı, istenilen bodrum katlarda kullanılabilir.

#### 44.02 Kat Sayıları

##### a-) Konut Bölgelerinde

Yoldan kotlandırılan binalarda zemin kat veya iskan edilebilir konut şartını sağlayan katın altında bir bodrum kat daha düzenlenebilir. Ancak bodrum katın ticari amaçlı kullanılması halinde zorunlu ortak alanlar (müştemilat) için bodrum katlar yapılabilir.

Tabii zeminden kot alan binalarda imar planı veya notları ile belirlenmemiş ise iskan edilebilir katın altında bir bodrum kat yapılabilir. Ancak zorunlu müştemilatların karşılanamaması halinde bu amaçla bodrum katlar ilave edilebilir.

##### b-) Ticaret Ada / Parsellerinde

Konut niteliğinde iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında olmak üzere iki kat daha yapılabilir.

##### c-) Ticaret Ada / Parselleri Dışında

Binalarda umumi kullanıma yönelik (ofis, dersane, kreş vb.) değişiklik taleplerinde mevcut iç yükseklikler ilgili belediye imar birimlerince önerilen kullanım gereklerini yerine getirmek kaydıyla aynen kabul edilir.

##### d-) Ticari ve Sanayi Depolama, Sanayi, Organize Sanayi, Küçük Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

Konut niteliğinde iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında ancak bir kat yapılabilir.

##### e-) Otopark Yönetmeliği ve Uygulama Esasları ile ilgili haklar saklıdır.

f-) Gerekli görüldüğü hallerde zorunlu ortak alanların (Sığınak, Kazan dairesi, su deposu vb.) yer aldığı bodrum katı, bodrumda yer alan otopark katlarından birisi ile değiştirilebilir.

#### 44.03 Bodrum Katların Kullanma Şekilleri

Bodrum katlar, aşağıda belirtilen şart ve şekillerde çeşitli işlevler için kullanılabilir:

##### a-) İskan edilebilme şartına uymak kaydıyla konut,

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

c-) Yol cephesinden ve hizasındaki bordür kotundan girmek ve en az net alanın (1/3)'ü dükkan giriş kotu ve üzerinde tertiplenmek kaydı ile dükkan,

d-) Ticaret ada / parselleri ile taban kotu en düşük bordür kotu altına düşmeyecek şekilde Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlarda kapalı çarşı ve pasaj,

e-) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlarda yoldan, ticaret ada / parsellerinde yoldan veya komşu ticaret parseline bakan bahçelerden geçiş yapmak suretiyle ticari kullanışlar,

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

f.a-)Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerdeki zemin / bodrum katlarında ticari kullanım bulunan binalarda ticari kullanışlara mahsus olmak üzere bu bölümle bağlantılı ve ait olduğu bölüm alanının iki mislini aşmayan depo,

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

h- Tüm bölgelerde otopark,

I- Sanayi, depolama, küçük sanatlar ve konut dışı çalışma alanlarında amaca uygun tesisler.

#### 44.04 Bodrumların Tevsii

##### a-) Konut Bölgelerinde

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlardaki konut parsellerinde yapılacak umumi binalarda tabii / tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için sakınca yaratmadığı tüm komşu parselleri de kapsayacak şekilde civarı ile birlikte yapılacak incelemeye göre saptanmak kayıtları ile gerekli görülen hallerde yan ve arka bahçelerin tamamında bodrum yapılmasına, hiçbir sınıfta gayri sıhhi müessese olarak projelendirilmemek / kullanılmamak üzere İlgili Belediyenin İmar Birimince izin verilebilir.

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

Emsalli parsellerde imar planı / plan notlarında belirtilmese bile yan / arka bahçelerin tevsiiine ise ancak yukarıda belirtilen şartlarla ve zorunlu bina otoparkı yapmak amacı ile İlgili İlçe Belediyesi İmar Birimince uygun görülen şekilde izin verilebilir.

##### b-) Ticaret Parsellerinde

Ticaret parsellerinde bodrum katlar, arka ve yan bahçelerde koşulları (45.) maddenin (4.) fıkrasında açıklandığı üzere tevsii edilebilir.

#### MADDE 45. Zemin Katlar

##### 45.01 Konut Bölgelerinde Zemin Katların Kullanma Şekilleri

a-)Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Konut Bölgelerinde zemin katlar, bu Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uymak kaydı ile konut ve ticari amaçla kullanılabilir.

b-)Diğer planlı alanlarda zemin katlar, plan hükmü olmadıkça ticari amaçla kullanılamaz.

#### 45.02 Zemin Katların Döşeme Seviyeleri

Genel olarak zemin kat döşeme seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde ( $\pm 0,00$ ) kotunun altına düşürülemez ve (+1,00) kotunun üstüne çıkarılamaz. Meyilli yollar üzerinde yapılacak dükkan ve benzeri yerlere girişlerin yaya kaldırımı kotlarına uydurulması amaçlı döşeme kademeleri ve yol cephesi esas alınmak kaydı ile en fazla dükkan alanının (1/3) oranında düzenlenebilecek döşeme kademeleri bu sınırlamaların dışındadır.

#### 45.03 Zemin Katların Kademeli Yapılabilmesi

Zemin Katlar;

-Binanın kot aldığı yol cephesi tarafında yapılmamak,

-Yükseltilen veya alçaltılan kısım, ( $\pm 0,00$ ) kotuna göre (1,50) metreden daha yukarıda/aşağıda ve bina alanının, açık çıkmalar hariç (2/3)'ünden fazla olmamak,

-İmar durumunda belirlenen saçak seviyesini aşmamak ve / veya bu Yönetmeliğin diğer bağlayıcı hükümlerine uymak kaydı ile kademelendirilebilir.

Ancak, binanın kot aldığı yolun meyilli olması halinde bu yol üzerinde bulunan bölümler de gömülmeyi önlemek amacı ile ( $\pm 0,00$ ) kotunu hiçbir noktada (+1,50) metreden fazla aşmamak kaydıyla kademelendirilebilir. Bu şekilde yapılabilecek kısımlar da yukarıda belirtilen (2/3) oranı içinde mütalâa edilir.

#### 45.04 Zemin ve Bodrum Katların Birlikte Tevsii

Ankara Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlarda işaretlenen Ticaret Yolları ve Bölgelerinde inşa ve / veya tadil edilecek binaların yalnız bodrum ve zemin katları, ticari maksada ayrılmak ve varsa ön bahçeleri, parsel önündeki yaya kaldırımıyla bir bütün teşkil edilmesini temin üzere ilgili Belediyece Yönetmeliğin ön bahçelerin tesviyesi ile ilgili maddesi uyarınca tesbit olunacak şekle ve malzeme cinsine göre kaplanmak; yaya dolaşımını zorlaştıracak duvar, çiçeklik, parmaklık, set gibi engeller yapılmamak; tevsii edilen bölümün tavan üst kotu binanın birinci kat tabanı üst kotu ve komşu parsellerin tevsii tavan üst kotunu ( 0,90) metreden fazla aşmamak kayıtlarıyla arka ve yan komşu hududuna kadar tevsii edilebilir. Ancak, arka ve yan komşu parseller ticaret yolu veya bölgelerinde değil ise, tabii veya tesviye edilmiş bahçe kotları üstünde kalan bodrum ve zemin katlarda yapılacak tevsii, söz konusu parsel hududundan en az (3,00) metre önce kesilir.

Şu kadar ki, zemin kat tavan kotu, arka komşu parsellerin bahçelerindeki tesviye edilebilecek bahçe kotunu aşmayan yerlerde, komşu parseller için herhangi bir mahzur teşkil etmediği İlgili Belediye İmar Birimince civarı ile birlikte yapılacak inceleme sonucu anlaşıldığı takdirde yukarıda öngörülen (3,00) metrelik mesafe sınırlamasına uyulmayabilir.

Ayrıca, bu fıkra hükmü uygulanan binaların arka cephesindeki kapalı çıkımlar tevsi edilen bölümün tavan döşemesi üstüne kadar indirilebilir.

Bu fıkraya göre yapılacak tevsiilerde, yan ve arka bahçelerdeki binalarla ilişkiyi gösteren imar durumu ve yol kotlarına göre düzenlenmiş etüdüler istenebilir. Tevsi tavan üst döşeme kotlarına, komşu parsellerdeki binaların zemin ve (1.) katlarının görüşlerini kapatmaması için İlgili Belediye İmar Birimince sınırlama getirilebilir.

İmar durumu yapı yaklaşma sınırları ve KAKS'la belirlenen parsellerde, planda aksine bir açıklık bulunmadığı takdirde inşaa edilecek binaların zemin katlarında bu sınırlara tecavüz edilemez. Bu parsellerde bodrum katlar umumi bina olma şartı aranmaksızın sadece otopark olarak kullanılmak üzere (44.) maddenin (4.) fıkrasının (a) bendine göre tevsi edilebilir.

Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya iskan edilmiş binalara mevcut kat nizamındaki saçak seviyesini ve iki katı aşmayan ilave ve tevsilerde, diğer hususlarda Yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydıyla mevcut zemin kat kotları proje tanziminde esas alınabilir.

Bu maddenin tatbikatında ortaya çıkabilecek zorunluluklara göre Bölge Kat Nizamında belirtilen saçak seviyesinin en az kat yükseklikleri kullanılmak kaydıyla (1,00) metreye kadar arttırılmasına İlgili Belediye İmar Birimi yetkilidir.

#### **MADDE 46. Konutlarda Bodrum ve Zemin Katlara Ait Bazı Hususlar**

Konut binalarının bodrumlarında ve zemin katlarında hiçbir surette genel depolara veya bağımsız kullanılacak özel depolara ve ardiyelere müsaade edilmez.

Konut binalarında ana merdivenle veya ortak alanlarla irtibatlı, en az (1,00) metre genişliğinde bahçe çıkışı aranması zorunludur.

Konutlarda kendi bağımsız bölümünün izdüşümünün altında kalmak koşulu ile buradan bodrum kattaki kendi deposuna merdivenle geçiş yapılabilir.

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

#### **MADDE 47. Asma Katlar**

**47.01** Binaların zemin katlarında asma katlar düzenlenebilir.

#### **47.02 Zemin Katta Asma Kat Yapma Şartları:**

Asma kat yapılan bölümün iç yüksekliği temiz (5,20) metreden, asma katın iç yüksekliği ise temiz (2,40) metreden az olamaz.



Asma kat alanı, içinde bulunduğu bağımsız bölümün, merdivenler hariç temiz alanının (2/3)'ünü geçemez.

Asma katlar yola bakan cephe(ler)e (3,00) metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla tertiplenecektir.

Pasaj ve kapalı çarşılar içinde yer alan asma katlarda bağımsız bölümler düzenlenebilir.

Pasaj ve kapalı çarşıdan yüz alan dükkanlarda asma kat düzenlenmesi halinde, ait olduğu bağımsız bölümün net alanının (2/3)'ünü aşmamak koşulu ile ayrıca cepheden çekme şartı aranmaz.

Asma katın, bina giriş holü ve pasaj girişi üstüne rastlayan kısımları ön cepheye birleştirilebilir. Ayrıca bu kısım en az (1,10) metre genişliğinde geçiş imkânı sağlandığı takdirde asma katla birlikte kullanılabilmesi gibi, binaya ait ortak mahal veya iş hanı ve büro binalarında bu Yönetmelikteki kat yüksekliklerini sağladığı takdirde, bağımsız bölüm olarak da kullanılabilir.

#### **47.03 Diğer Katlarda Asma Kat Yapabilme**

Zemin kattan ayrı olarak diğer katlarda da yoldan çekme ve alan oranlarına bağlı kalınmadan asma katlar yapılabilir. Ancak bunlar, kat olarak değerlendirilir.

### **MADDE 48. İç Yükseklikler**

#### **48.01 Konutlarda**

Çatı araları hariç, iskan edilen katların temiz iç yüksekliği (2,40) metreden az olamaz.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, helâ, kiler, ofis, giriş, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitlerde bu yükseklik temiz (2,20) metreden aşağıya düşmemek üzere indirilebilir.

#### **48.02 Umumi Binalarda**

a-) Otel, pansiyon, işhanı, mağaza, dükkân ve benzeri iş yerlerinin; iç yükseklikleri temiz (2,60) metreden az olamaz.

b-) Özellik Arz Eden Yapılar, Pasaj, Kapalı Çarşılar, Sanayi Çarşıları, Sinema ve Tiyatrolar ile Dini Tesisler İle Diğer Özel Yapıların iç yüksekliği kendi hükümlerinde belirtilen miktardan az olmamak üzere teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir .

c-) Binalarda umumi kullanıma yönelik (ofis, dersane, kreş vb.) değişiklik taleplerinde mevcut iç yükseklikler ilgili belediye imar birimlerince önerilen kullanım gereklerini yerine getirmek kaydıyla aynen kabul edilir.

#### **48.03 Özellik Arz Eden Durumlarda**

a-) Konut ve umumi binalarda; bina otoparkı, kalorifer dairesi, odunluk ve kömürlük ve depo vb ile

b-) Depo, imalathane, fabrika, genel otopark gibi devamlı oturulmayan ve özellik arz eden yerlerin iç yükseklikleri kullanım şekli ile mevzuat ve TSE standartları göz önüne alınarak İlgili Belediyesince tesbit edilir.

c-) Bu Yönetmeliğin (V.) Bölümünde sayılan hükümler saklıdır.

## **MADDE 49. Merdivenler ve Rampalar**

### **49.01 En Az Merdiven Genişlikleri**

#### **a-) Konutlarda;**

Bir aileye ait konutlardaki dahili merdivenlerin genişliği (1,00) metreden,

Birden fazla ailenin oturduğu konutlardaki ortak (genel) merdivenlerin genişliği ise (1,20) metreden az olamaz.

#### **b-) Diğer Binalarda;**

Bu Yönetmeliğin (V.) Bölümündeki hükümler saklı kalmak üzere diğer binalardaki merdiven genişliği en az (1,50 ) metredir.

### **49.02 Basamak Yükseklik ve Genişlikleri**

Basamak genişlik ve yüksekliği;

$$2h + b = 61 - 65$$

eşitliğini sağlayacak şekilde saptanır.

(h) cm olarak basamak yüksekliği,

(b) cm olarak basamak genişliğidir.

Basamak yüksekliği, asansörü olmayan binalarda (0,16) metreden, asansörlülerde (0,18) metreden, bina dışındakilerde ise (0,15) metreden fazla olamaz.

Basamak genişliği konut merdivenlerinde (0,28) metre, diğer binalarda (0,30) metre, dış merdivenlerde ise (0,35) metreden az olamaz.

Dönel merdivenlerde basamak genişliği en dar kenardan itibaren (0,15) metre uzaklıkta (0,10) metreden, basamak ortasında ise (0,28) metreden az olamaz.

### **49.03 Merdiven Kolu, Kat ve Ara Sahanlıklar ile Ölçüleri**

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

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

Tek kollu ve dönel merdivenlerde ara sahanlık basamak ortasında; (n.63+b)toplamı kadar olacaktır.

Örneğin;

$$2 \times 63 + 29 = 92 \text{ cm.}$$

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

#### **49.04 Kat Çıkılmasında (Eklenmesinde) Merdiven Ölçüleri**

Daha önceki imar planları ve mevzuata uygun olarak yapılmış binalara mevzuata göre en çok iki kat çıkılmasına izin verilen durumda mevcut merdiven ölçüleri, ilave kat için de uygulanabilir.

#### **49.05 Kullanım Değişikliğinde Merdivenler**

Mevcut binalarda umumi binaya dönüştürmek gibi kullanımı değiştirmeye yönelik taleplerde, mevcut merdiven ölçülerinin yeterliliğini takdire ilgili Belediye İmar Birimi yetkilidir.

#### **49.06 Servis Merdivenleri ve Ölçüleri**

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

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

Ancak, tek ailenin oturduğu binalarda bodrum katlar iskan edilmediği takdirde dışarıdan ulaşım sağlanabilir.

#### **49.07 Yangın Önlemleri ve Kaçış Merdivenleri**

İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanarak 26.07.2002 tarih, 24827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik “ hükümleri geçerlidir.

##### **a-) Bina Taşıyıcı Sistemi**

Yangın süresinde sıcaklık artışının zamana bağlı gelişiminde TS 1263'te verilen bağıntılar kullanılacaktır.

Yangın güvenliği açısından en az yangın önleyici (F 30 - B2) sınıfını sağlamayan yapı elemanlarının binaların taşıyıcı kısımlarında kullanılmasına, çelik endüstri yapılarındaki özel haller dışında izin verilemez.

Betonarme ve ön gerilimli betondan mamul taşıyıcı sistem elemanlarında TS 4065 standardına uyulur.

Betonarme veya betonarme çelik kompozit elemanların yangına karşı (2) saat dayanıklı olabilmesi için içindeki çelik profil veya donatının en dışta kalan kısımlarının (pas payı) en az (0,04) metre kalınlığında beton ile kaplanmış olması gerekmektedir.

#### **b-) Yangın Bölmeleri**

Binalar gerekli hallerde, yatay ve düşey yangın bölmeleri ile donatılmalıdır.

Tek veya ikinci çıkışa sahip iki katlı müstakil konutlarda, tek katlı büro binalarında, tek katlı çevresi açık fabrika ve depolarda yangın bölmeleri yapılmayabilir.

#### **c-) Cepheler**

Cepheler, düşey dış yangın bölmeleri niteliğindedir. Cephe dış kaplamasının yanmaz malzemeden olması esastır. Cephe elemanları ile alevlerin geçebileceği boşlukları bulunmayan döşemelerin kesiştiği yerler, alevlerin komşu katlara atlamasını engelleyecek şekilde yalıtılmalıdır.

Kapı, pencere ve benzeri cephe boşlukları arasında, aynı bir hacme ait değilse en az (1,00) metre yatay dolu yüzey bulunmalıdır. Bu dolu yüzeylerin, bir düşey yangın bölmesi veya duvarı olması durumunda, bina dışına en az (0,40) metre taşan düşey yanmaz nervürler ile pekiştirilmesi tercih edilmelidir. Konut olarak kullanılan binalar bu uygulamanın dışındadır.

Yangına en az (30) dakika dayanıklı özel pencereler kullanılmadığı takdirde, cephede en az (0,50) metre çıkıntılı yatay alev itici nervürler düzenlenecektir.

Bina yüksekliği 85 m. ve/geçen konut yapıları ve bina yüksekliği 90 m. ve /geçen konut dışı yapılarda istenildiğinde yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalmak kaydıyla; bağımsız bölüm önlerinden en fazla 3.00 m genişliği geçmeyen balkon veya kat bahçesi yapılabilir. Bu alanların önünde 1.50 m geçmeyen havalandırma, boşluğu, ızgaralı boşluk ve bina cepheleri boyunca ikinci bir mekanik cam cephe yapılabilir. İkinci bir cam cephe yapılması halinde bu alanlar TAKS ve KAKS (Emsal) alanlarına dahil edilemez.

#### **d-) Çatılar**

Çatıların oturdukları döşemeler yatay yangın bölmesi niteliğinde bulunmalıdır. Bitişik nizam yapılarda, çatılarda çatı örtüsü olarak B2 ve B3 sınıfı malzemeler kullanılması yasaktır.

Düşey yangın bölmeleri ve yangın duvarları boyut ve nitelikleri ile çatı düzlemini en az (0,60)metre aşacak şekilde yapılacaktır.

### e-) Kaçış Yolu

Her düşey kaçış yolu ve yapının katları arasında düzenlenen diğer düşey boşluklar, kaçış öncesi ve sırasında ısı, duman ve diğer yanma ürünlerinin bu boşluklardan yükselerek katlara yayılımını önlemek için uygun bir biçimde kapatılacak ya da korunacaktır.

Asansörler kaçış yolu olarak kabul edilemez.

Kaçış yolu genişliği; kullanıcı sayısı (50) kişiden fazla olan binalarda en az (1,00) metre en çok (2,00) metre; İki çıkış gereken mekanlarda her bir çıkış toplam kullanıcı yükünün en az yarısını karşılayacak genişlikte olacaktır.

Genişlikler, temiz genişlik olarak ölçülecektir.

### f-) Yangın Güvenlik Holü

Kaçış merdivenlerine dumanın geçişini engellemek için yapılacak yangın güvenlik holleri, kullanıcıların kaçış yolu içindeki hareketini engellemeyecek biçimde tasarlanacak ve taban alanı (3,00 ) metrekareden az olmayacaktır.

Döşemeye asansör holünde çıkış kapısına doğru 1/200'ü aşmayacak bir eğim verilecektir. Yanıcı madde içermeyen ve kullanım alanlarından bir kapı ile ayrılan koridor ve holler yangın güvenlik hacmi olarak kabul edilir.

### g-) Kaçış Merdiveni (Yangın Merdiveni) Yapılması Zorunlu Binalar

Tek evler, ikiz evler, sıra evler gibi özel yapılar ve tek bir kullanıma hizmet veren yapılar hariç, kat sınırlamasına bakılmaksızın tüm umumi binalar ile diğer binalarda kaçış merdiveni yapılması zorunludur.

Büro, fabrika, imalathane, depo yapılarının her birinde en az (2) bağımsız kaçış merdiveni ya da başka çıkışlar sağlanacaktır. Ancak yapımında yanmaz ürünler kullanılmışsa ve bina yüksekliği (15,50) metreyi veya yapı yüksekliği (21,50) metreyi aşmıyorsa “Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin” (52.) maddesindeki hükümleri saklı kalmak kaydı ile tek kaçış merdivenine izin verilebilir.

Konut olarak kullanılan ve bina yüksekliği (21,50) metreyi yapı yüksekliği (30,50) metreyi aşan binalarda en az (2) bağımsız kaçış merdiveni yapılması zorunludur.

Konut birimlerinde tüm çıkışlar, kaçış merdivenlerine ya da açık havaya doğrudan erişim olanağı sağlayacaktır.

Kaçış merdiveni kitle içinde veya dışında, açık veya kapalı çıkmaları da kapsayan yapı hacmi içinde kalmak kaydı ile açık veya kapalı olarak düzenlenir.

Kaçış merdivenleri, yangın durumunda, bir binadaki insanların sürat ve emniyetle tahliyesinde kullanılmak üzere bu göreve özel olarak tasarlanan korunumlu merdivenlerdir. Yapının olağan merdivenlerinden yangında kullanılacak özellikte olanları da kaçış merdiveni olarak kabul edilir.

Kaçış merdivenleri, yangınla ilgili tahliyelerde kullanılan kaçış yolları bütününe bir parçasıdır ve diğer kaçış yolları öğelerinden bağımsız tasarlanamazlar.

Kaçış merdiveni duvarı, tavanı ve tabanında, hiçbir yanıcı malzeme kullanılmamalı, bu elemanlar yangına (120) dakika dayanıklı olmalıdırlar.

Kaçış yolları ve kaçış merdivenleri birbirlerinin alternatifi olacak şekilde konumlandırılacak, yan yana yapılmayacak, kaçış merdiveni yuvası ile merdiven aynı katta olacak ve genel merdivenlerden geçilerek yangın merdivenine ulaşılamayacaktır.

Merdiven yuvalarının yeri, binadaki insanların güvenlikle bina dışına kaçışlarını kolaylaştıracak şekilde seçilmelidir.

Yangın merdivenlerinin başladıkları kottan çıkış kotuna kadar süreklilik göstermesi esastır.

Bodrum katlarda ve yüksek binalarda yangın merdivenlerine bir yangın güvenlik holünden veya korunumlu bir holden geçilerek girilmesi zorunludur.

#### **h-) Kaçış Merdiveni Özellikleri / Ölçüleri**

Kaçış merdivenlerinde her döşeme düzeyinde (17) basamaktan çok olmayan ve (4) basamaktan az olmayan aralıkla sahanlıklar düzenlenecektir.

Sahanlığın en az genişliği ve uzunluğu merdivenin genişliğinden az olmayacaktır. Düz kollu merdivenlerde, üst koldaki ve alt koldaki rıhtlar arasındaki uzunluğun (1,00) metreden daha çok olmasına gerek yoktur. Basamaklar kaymaz malzemedir olacaktır.

Merdivenlerde baş kurtarma yüksekliği basamak üzerinden en az (2,10) metre, sahanlıklar arası kot farkı en çok (3,00) metre olmalıdır.

Her kaçış merdiveninin her iki yanında duvar, korkuluk ya da küpeşte bulunacaktır. Genişliği (0,80) metre ya da daha az olan merdivenlerin yalnızca bir yanında korkuluk yeterlidir.

Yangın merdiveni kovası ve yangın güvenlik holüne elektrik ve mekanik tesisat şaftı kapakları açılmaz.

Dışarıda yapılan açık kaçış merdiveni, ilgili gereklere uyulması koşuluyla iç kaçış merdivenleri yerine kullanılabilir; ayrıca bir korunumlu yuva içinde bulunması zorunlu değildir.

Yüksek binalarda, dışarıda açık merdivenlere izin verilmez.

Dönel merdivenler (9,50) metreden daha yüksek, baş kurtarma yüksekliği (2,50) metreden daha az olmayacaktır.

Dönel merdivenler, yanmaz malzemedan yapılmalı ve en az (0,80) metre genişlikte olmaları durumunda kullanıcı yükü (25) kişiyi aşmayan herhangi bir kattan, ara kattan veya balkonlardan zorunlu çıkış olarak hizmet verebilir. Bu koşulları sağlamayan merdivenler zorunlu çıkışlar olarak kullanılamaz.

Otoların giriş ve çıkışı için yapılan araç rampaları hariç, iç ve dış kaçış rampaları en fazla (%10) eğimde olmak şartı ile kaçış merdivenleri yerine kullanılabilir.

#### **i-) Kaçış Merdiveni Havalandırması**

Tüm kaçış merdivenleri, dış duvarlarında tasarlanan ve alanı merdivenin her iki kattaki döşeme alanının (%10)'undan az olmayacak şekilde hesaplanmış duvar boşlukları veya menfez veya tekniğine uygun mekanik yolla havalandırılacaktır.

Kaçış merdiveni ve kullanım alanları aydınlatma ve havalandırma amacıyla aynı aydınlığı ya da baca boşluğunu paylaşmayacaktır.

**j-) Bodrum Kat Kaçış Merdivenleri** Normal kat merdiveninin devam ederek bodrum kata hizmet vermesi durumunda;

**j.a-)** Merdiven, bodrum katlar dahil (4) kattan çok kata hizmet veriyorsa, bodrum katlar dahil tüm katlarda merdivene giriş için yangın güvenlik holü düzenlenecektir.

**j.b-)** Acil durumlarda üst katları terk eden kullanıcıların bodrum kata inişlerini önlemek için merdivenin zemin kat düzeyindeki sahanlığı bodrum merdiveninden kapı veya fiziksel engelle ayrılacaktır.

#### **k-) Çıkış Kapıları**

Tek kanatlı çıkış kapılarının en az temiz genişliği (0,80) metreden az (1,20) metreden çok olmayacaktır. Kapılarda eşik yapılamaz. Dönel kapılar ve turnikeler çıkış kapısı olarak kullanılamaz.

Kullanıcı yükü (50) kişiyi aşan mekanlardaki çıkış kapıları kaçış yönüne doğru açılacak ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır. Kaçış merdiveni ve yangın güvenlik holü geçiş kapıları kilitli tutulmayacaktır.

### **49.08 Asansörlü Binalarda Merdiven Ölçüleri**

Binalarda ilgili mevzuat kurallarına uygun asansör yapılması, bu maddede belirlenen ölçü ve niteliklerde merdiven yapılması koşulunu ortadan kaldırmaz.

### **49.09 İç Merdiven Ölçüleri**

Konutlar dışındaki kullanımlarda birden fazla kata yayılan ve herkesin yararlandığı bağımsız bölüm merdivenleri de bu madde hükümlerine tabidir.

Bu fıkradaki iç merdivenler konusunda kullanım özelliğine göre TSE standartlarının altına düşmemek koşuluyla, İlgili Belediyenin takdir yetkisi bulunmaktadır.

#### **49.10 Merdiven Altlarının Kullanımı**

Merdiven altlarının temiz en az (2,20) metre yükseklikteki bölümleri, (48.) maddenin (1.) fıkrasında sayılan işlevler için kullanılabilir.

#### **49.11 Merdivenlerin Malzemesi**

Bir ailenin oturduğu konutlar içindeki merdivenler dışında ahşap genel merdiven yapılamaz.

#### **49.12 Merdivenler, Küpeşte, Korkuluk ve Kaplamaları**

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

#### **49.13 Özürllü/Yaya Rampaları**

##### **a-) Eğimleri**

Farklı düzeylerdeki yerleri birbirine bağlayan yayaların kullanımına dönük rampaların eğimi, dış düzenleme ve bina girişlerine yakın yerlerde ( $1/12=0,083$ ) 'den fazla olmamalıdır. Zorunlu durumlarda bu eğim ilgili İmar Birimlerinde aynı zamanda merdiven yapmak ve rampa boyu olduğunca kısa olmak kaydı ile ( $1/8=0,12$ )'ya kadar çıkarılabilir.

Bir rampa sahanlıksız olarak en fazla (0,50) metre yükselmelidir.

Tabi zeminden ve yoldan kotlandırılan parsellerde topoğrafik nedenlerden dolayı binaya engelli rampası ile ulaşılamadığı hallerde; Bodrum katlarındaki kapalı otoparka en çok % 8 eğimi geçmemek kaydıyla yapılan otopark rampası engelli rampası olarak ta kullanılabilir. Bu şartlar sağlanamadığı takdirde yoldan binaya ulaşabilmek için tabi zemin en fazla 2 metre genişliğinde açılarak %8 eğimi geçmeyen engelli giriş rampası yapılabilir.

##### **b-) Genişlikleri**

Rampaların genişliği (1,30) metreden az olmamalıdır. Merdiven bulunan yerlerdeki kısa rampalarda genişlik (1,00) metre olabilir.

##### **c-) Sahanlıklar**



Ardarda yapılan rampaların başında ve sonunda sahanlıklar bulunmalıdır. Bu sahanlıkların boyunun (1,80) metre olması tavsiye edilir. Sahanlıkların genişliği (1,30) metreden az olamaz. Kısa rampalarda genişlik (1,00) metre olabilir. Sahanlık eğimleri en fazla (1/50= 0.02) olabilir.

#### **d-) Rampaların Yüzeyleri**

Rampaların yüzeyleri sert, stabil, kaymaz ve düzgün olmalıdır.

e-) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri özürülülerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TSE standartlarına uygun yapılmalıdır.

### **MADDE 50. Asansörler**

#### **50.01 Genel Hükümler**

Asansörler, yürürlükteki Asansör Yönetmeliği (95/16/AT)'ne ve TSE standartlarına uygun olarak tesis edilir. Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliği kapsamında tescil edilir.

Zorunlu bulunan kat sayısı ve kapasitesi dışında, daha az katlı binalara daha az kapasiteli asansör tesis edilebilir.

Özellik arz eden durumlarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak en az ölçüleri ile asansör sayısının artırılmasına, ilgili Belediye İmar Biriminin teklifi üzerine, ilgili Belediye Encümenince karar verilir.

Her türlü asansör kabininde kapı yapılması zorunludur.

#### **50.02 Yeni Yapılacak Binalarda**

Giriş katından başlamak üzere, giriş katının altındaki veya üzerindeki kat sayısı dörtten (4) fazla olan konut binalarında ve yapı inşaat alanı 800 m<sup>2</sup> ve kat adedi birden (1) fazla olan umumi binalarda, bütün katlara hizmet verecek şekilde, en az bir (1) adedi engelli ve yük asansörü ölçü ve niteliğinde asansör tesisi zorunludur.

İstenildiğinde (zorunlu haller dışında), tek bağımsız bölümden oluşan binalarda, TSE standartlarında belirtilen yüksekliklere bağlı kalmak kaydıyla, çatı katına da hizmet verecek şekilde asansör tesis edilebilir.

Asansörün çatı arası kullanımına hizmet edecek biçimde yapıldığında merdiven çekirdeği bu katın üstündeki asansör kulesine ulaşacak tarzda düzenlenebilir.

Asansör mecburiyeti bulunan binalarda; asansör sayısı ve kapasiteleri trafik hesabıyla belirlenir, ancak giriş katından başlamak üzere, (10)'dan fazla kat bulunduğu veya toplam daire sayısı yirmiyi (20) geçtiği taktirde en az iki (2) adet, toplam daire sayısı elliyi (50) geçtiği taktirde en az üç (3) adet, toplam daire sayısı yüzü (100) geçtiği taktirde en az dört (4) adet asansör yapılması zorunludur.

Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kat kapısı sürgülü ise en az 1,2 m, asansör kat kapısı dışa açılan kapı ise en az 1,5m olmalıdır. Asansör Kuyu İç Boyutları, TS8237 ISO 4190-1/Nisan 2004

standardının 4.2.1 maddesindeki şakul toleransları dikkate alınarak ölçülendirilir. Asansör makine dairesinin yeri, şekli, büyüklüğü teknik özelliğine göre belirlenir. Asansör makine dairesi yapılıp yapılmayacağı ve kuyu ölçüleri Asansör Avan Projesinde gösterilir.

### **50.03 Engelli ve Yük Asansörleri**

Asansör koyma mecburiyeti olan binalarda, en az bir asansör, engelli ve yük asansörü ölçü ve niteliğinde olmalıdır. Engelli asansörlerinde, asansör kabının genişliği en az 1,1m, derinliği 1,4m olmak şartı ile kapı genişliği 0,9m'den az olamaz, kabin içine yerden (0,85-0,9) m yüksekliğinde tutunma bandı yapılmalı ve asansör kapıları otomatik ve fotoselli olmalıdır. Elektriklerin kesilmesi halinde, en yakın kata getirmek için farklı bir güç kaynağından (akü, jeneratör vb.) beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir. Bu asansörler “Engelli” ve “Yük” sembolü ile işaretlenmelidir.

### **50.04 Mevcut Binalarda**

Mevcut binaların merdiven boşlukları, ışıklıkları veya havalandırma bacaları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirlenen çerçevede kat maliklerinin muvafakatlerini almak ve havalandırmaya bakan banyo/helâların havalandırılması için en az (0,60 x 0,60) m kesitinde yer ayırmak veya cebri havalandırma yapmak kaydı ile asansör yeri olarak değerlendirilebilir. Ancak, Mimari Projede tadilat yapılıp Asansör Yönetmeliği'ne uygun olarak Asansör Uygulama Projeleri çizilerek ilgili idarece onaylanıp, Bakım ve İşletme Yönetmeliği çerçevesinde tescil edilmesi gerekir.

Mevcut binalara kat ilavelerinde, giriş katından başlamak üzere, ilave kat ile birlikte kat adedi beşi (5) geçmediği ve bu bina hakkında aksine Encümen Kararı bulunmadığı takdirde, binada veya ilave katta asansör aranmaz. İlave yapılan binada asansör varsa, asansör boşluğu boyutlarına ilave katta da uyulabilir.

## **MADDE 51. Işıklık, Havalık ve Hava Bacaları**

### **51.01 Işıklık, Havalık ve Hava Bacalarından Yararlanma Esasları**

#### **a-) Konutlarda**

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

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

#### **b-) Umumi Binalarda**

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

### 51.02 En Az Işıklık Ölçüleri

Binalarda ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan odaların olması halinde, yararlanılan kat sayısına göre gereken ışıklık en az ölçüleri aşağıdaki gibi olacaktır.

Yararlanan Kat Sayısı (En çok)	Dar Kenarı (En az, metre)	Alan (En az, metrekare)
2	1,00	3,00
3 ila 4	1,50	4,50
5 ila 7	1,50	6,00
8 ve daha yukarı	2,00	9,00

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

Yararlanılan kat sayısından; ışıklıktan yararlanılan en alt kattan itibaren üstündeki (asma kat da dahil) pencere açılın açılmasın tüm katların toplamı anlaşılmalıdır.

### 51.03 En Az Havalık Bacası Ölçüleri

Işıklığa bakmayan helâ ve banyolar asgari (0,60 x 0,60) metre kesitinde bir havalığa veya şartları (10.) fıkranın (a) bendinde belirtilen hava bacalarına bağlanabilir.

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

### 51.04 Ortak Merdiven Işıklıkları

İskan edilebilir bodrum katlar dahil, üç katlı binalarda merdivenler için merdiven boşluğunun tamamı açılmak kaydı ile çatıdan ışık temin edilebilir. İskan edilmeyen bodrum katlar hariç üç kattan fazla binalarda, ışıklığa başka oda/bölüm açılmayıp sadece merdiven penceresi açıldığı takdirde, ışıklığın dar kenarı (1,00) metreden az olmamak şartı ile alanı en az (2,50) metrekare olabilir.

Ayrıca asansör boşluğunu merdiven kovasında yapmamak, merdiven boşluğunun tamamı cam sathı ile aydınlatılmak şartı ile dar kenarı (0,50) metre ve alanı (2,00) metrekareden az olmayan merdiven kovası olan merdivenlerin ışığı merdiven boşluğu üzerinden verilebilir.

Bir ailenin oturduğu bölüm içindeki merdivenlerde ışıklık zorunluluğu yoktur.

#### **51.05 Işıklık, Havalık ve Hava Bacalarında Aranılan Nitelikler**

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

Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır.

#### **51.06 Işıklık, Havalık ve Hava Bacalarından Faydalanma Şartları**

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

Kapalı merdiven ışıklığına bir havalıktan yararlanabilecek sayıda veya daha az helâ ve banyo penceresi açıldığı takdirde, ışıklık alanı en az (0,36) metrekare arttırılır.

Işıklık ve havalıklar bunlara ihtiyaç olan kattan; havalıklar, istenilen en az iç yükseklikler ve pencere imkânı sağlanmak şartı ile tavandan da başlayabilir.

#### **51.07 Mevcut Binalara Kat İlavesinde Işıklık Ölçüleri**

Evvelce yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmiş yapılara Yönetmelik hükümlerine göre en çok iki kat ilavesi mümkün olan hallerde mevcut ışıklık ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

#### **51.08 Bitişik, Blok ve İkili Blok Binalarda Işıklık**

Bitişik, blok ve ikili blok binalar, ışıklıklar karşı karşıya getirilmek ve müşterek proje tasdik ettirilmek şartıyla bir bina gibi değerlendirilir. Ancak bunların aralarına çekilecek duvar, yararlanılan en alt katın tavan seviyesini aşamaz. Ayrıca, müşterek düzenlenen ışıklık komşu parsel sınırına (1,00) metreden daha az yaklaşamaz.

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

#### **51.09 Kuranglezler**

Parsel sınırları içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla bina cepheleri boyunca (0,70) metre genişlikte kuranglez yapılabilir. Kuranglezler, havalık ve en az alan şartını sağlamak kaydıyla konutlarda helâ ve yıkanma yeri, ticari amaçlı kullanışlarda ise bunlara ilaveten mutfağın havalandırılması için kullanılabilir.

Sanayi ve küçük sanatlar bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak tertiplenmesi halinde, yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri (1,40) metre olarak düzenlenebilir.

### **51.10 Hava Bacaları**

Binalarda aşağıdaki şartlarla hava bacaları yapılabilir.

İmar durumuna göre kat sayısı en fazla (2)ve saçak seviyesi (7,50) metre olan binalarda en az ölçüleri (0,45 x 0,45) metre olan hava bacaları yapılabilir. Bu tür hava bacalarından her katta en fazla iki bölüm yararlanabilir.

İmar durumuna göre kat sayısı ne olursa olsun dar kenarı en az (0,60) metre olan hava bacaları yapılabilir. Bunlardan yalnızca, her katta en fazla dört olmak üzere, doğalgaz ısıtma cihazı konulmamak kaydıyla, doğrudan hava almayan mutfak nişleri yararlanabilir.

## **MADDE 52. Duman Bacaları**

### **52.01 Baca Yapma Zorunluluğu**

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

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

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

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

c-) 10 kat ve üzeri yükseklikteki binalar için zorunlu duman bacası yapılması isteğe bağlıdır.

### **52.02 Bacalarda Uyulması Zorunlu Hükümler**

Yeni yapılacak binalarda;

**a-)** \*Adi Bacalar: Tek kolon halinde zeminden çatıya kadar yükselen, birden fazla birimin kullanabileceği şekilde tasarlanmış bacalara adi baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

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

Müstakil (Ferdi) bacalar; Tek kolon halinde hitap edeceği birimden çatıya kadar yükselen ve sadece bir birimin kullanımına göre tasarlanmış bacalara müstakil baca denir. Bacalı cihazlar, sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Asgari etkili baca yüksekliği (4.00) metre olmalıdır. Hızlandırma parçasının, (1.00) metre ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1,5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir. Atık gaz boruları başka kat hacimleri içerisinden ve başka oturma mahalleri içerisinden geçirilmemelidir. Bacalar ısı, yoğunlaşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS EN 1447, TS EN 13063-1, TS EN 13063-2 veya TS EN 14471) uygunluk belgesine sahip malzemeden imal edilmelidir. Yoğuşmalı tip doğalgaz yakıcı cihazlara ait bacalar, ilgili standartlara uygun olmalıdır.

**b-)** Kat sayısına bakılmaksızın mutfaklarda kokuların atılması amacıyla yapılacak bacalar şönt olabilir.

**c-)** Aspiratörler gaz ve duman bacalarına bağlanamaz.

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

**e-)** EGO'dan onaylı doğalgaz projeleri ile mimari/statik projelerinin uygunluğu denetlenmeden yapı izni verilemez.

**f-)** Şofben, kombi vb. doğalgaz cihazları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve banyo, yatak odaları ile hacmi (8,00) metreküpden az olan yerlere konulamaz.

**g-)** Doğalgaz cihazlarının bulunduğu yerlerin dış cepheden havalandırılması zorunludur.

**h-)** Bacaların ölçülendirilmesinde, projelendirilmesinde ve yapımında T.S.E. standartları, Isı Yalıtım Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Doğal Gaz İç Tesisat Yönetmeliği ve ilgili kamu kuruluşlarının şartname hükümlerine uyulması zorunludur.

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

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

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

### 52.03 Baca Ölçü ve Nitelikleri

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

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

c-) Duman bacalarının dış duvarı en az (0,19) metre iç bölmeleri en az (0,135) metre olacaktır.

d-) Duman bacaları çatı örtüsünü en az (1,00) metre, mahyayı (0,80) metre aşacaktır.

e-) Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun, bacalara en çok (0,05) metre yaklaşacak şekilde projelendirilecektir.

f-) Baca geçen mekanlarda, baca ile temas edecek şekilde ahşap kaplama ve dolap yapılacak ise aralarında gerekli yalıtım sağlanacaktır.

g-) Bitişik, blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan ve komşu binaya (6,00) metreden yakın bacaların, yüksek olan binanın mahyasından (0,80) metre yukarı çıkarılması zorunludur.

h-) Etkili baca yüksekliği en az (4,00) metredir.

i-) Baca kesiti dairesel veya kare kesit seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı (2/3)'den büyük olacaktır.

j-) Duman bacaları (300) C°, kazan baca duvarları 500 C° sıcaklığa dayanıklı malzemedan yapılmalı, baca duvarlarında delikli tuğla ve briket kullanılmamalıdır.

k-) Baca duvarlarının dış ve iç yüzeyleri teknik şartnamelere uygun biçimde sıvanacaktır. Ayrıca bütün doğalgaz cihazlarının bağlandığı bacaların, ısıtılmayan dış şartlara maruz duvarlarında yoğuşmaya karşı ısı yalıtımı yapılacaktır.

l-) Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına, aşınmaya ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemedan yapılacak; yangına, özellikle çatıda ısıya karşı yalıtılacak ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır.

m-) Şönt bacanın kol boyu en az (1,20) metre olmalı, iki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır. Şömine bacaları mutlaka müstakil olacaktır.

### **MADDE 53. Çöp Bacaları**

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

Çöp bacalarının projelendirme ve düzenlenmesinde TS 2166 'ya uyulacaktır.

## MADDE 54. Çatılar

Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşa edilecek yapının gereksinimlerine cevap vermesi şarttır.

### 54.01 Çatı Eğimi

Binalarda çatı meyili (% 40)'ı geçemez.

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

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

### 54.02 Çatı Arasını Kullanma\*

a-) Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak en az ölçülerdeki su deposu, asansör kulesi, çatı örtüsünü delmemek koşulu ile doğalgaz mevzuatına uygun kazan dairesi vb. ile son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinden irtibatlandırmak, ait olduğu bölüm sınırlarını aşmamak koşulu ile oda(lar)/bölüm(ler) yapılabilir.

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

Emsalli ve yükseklik sınırlaması olmayan konut parsellerinde çatı aralarının kullanılabilmesi için bina saçak seviyesinin en az 6.50 m. olması zorunludur.

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

b-) Tamamı umumi, ticari ve sanayi amaçlı binalarda teras çatılar, İlgili İmar Birimince uygun görülmesi halinde, Otopark Yönetmeliği hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile binaya ait açık otopark olarak kullanılabilir.

Blok ve ikili bloklarda çatı örtüsü şekli birlikte değerlendirilmelidir.

c-) Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir.

Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ek kat döşemeleri yapılmak sureti ile ek kat oluşturacak şekilde bölünemez.

d-) Emsalli parsellerde; çatı eğimini aşmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla çatı arası hacimleri emsal harici tutulacaktır. Önceden onaylanmış imar planlarında bu madde hükümlerinin aksine olan plan notları tümünden geçersizdir.



### 54.03 Çatı Dışına Taşma

Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkın duvarları çatı örtüsünü en fazla (0,60) metre aşabilir.

Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneşle su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına İlgili Belediyenin İmar Birimince teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

Yukarıda belirtilenler dışında bu maddenin (5.) fıkrasına göre belirlenecek çatı örtüsü düzlemleri dışına taşımaz.

### 54.04 Çatı Arasına Çıkma

Binalarda çatı arasına / teras çatıya çıkmak için en az (0,80x0,80)metre ebatlarında kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak koşulu ile çatıya kadar devam ettirilebilir.

### 54.05 En Yüksek Mahya Kotu

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

En fazla çatı yüksekliği; 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 hesap edilir.

### 54.06 Çatı Hükümlerine Tabi Olmayan Binalar

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

## MADDE 55. Çatı Katları

Çatı katı yapılması yasaklanmamış yerlerde aşağıdaki şartlarla çatı katı yapılabilir.

Blok nizam binalarda ön ve arka olmak üzere iki cepheden, ayrı nizam binalarda dört cepheden ve blok başı binalarda bitişik olmayan üç cepheden en az (3,00) metre çekilir. Bu mesafeler hiçbir suretle azaltılamaz. (3,00) metrelik geri çekme mesafesinin tesbitinde bina çıkmaları vesair çıkıntılar hesaba katılmaz. Çatı katı yüksekliği temiz (2,40) metre olacaktır.

Merdiven fenerleri boş bırakılacak mesafeler içerisinde kaldığı takdirde (2,40) metreden fazla yükseklikte yapılamaz.

## **MADDE 56. Korkuluk ve Parapetler**

### **56.01 Korkuluk ve Parapet Yapılacak Yerler**

a-) Her türlü yapıda, balkon ve terasların etrafında, (5)'den fazla basamaklı açık merdivenlerde veya bu durumdaki rampalarda, istinat duvarları üzerinde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırım seviyesine göre (0,50) metreden daha aşağıda teşekkül etmiş parsellerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk / parapet yapılması zorunludur.

b-) Denizlik yüksekliği (0,90) metreden az olan pencerelerde bu yükseklikte fen ve teknik gereklere uygun korkuluk yapılacak veya doğramada sabit bir kayıt geçirilecektir.

c-) İstenildiğinde binaların saçak seviyesi üzerine bina yüksekliğine dahil olmayan parapetler yapılabilir.

d-) Denge bacalı doğalgaz sobalarının monte edildiği duvar bölümlerinde denizlik yüksekliği (0,90) metreden az olamaz. Doğalgaz baca çıkışı olan pencere parapetlerinin önüne isabet eden açık çıkmaların ön ve yan cephelerinde duvar veya parapet olmayacak, bunların etrafı hava hareketini engellemeyecek şekilde korkulukla çevrilecektir.

### **56.02 Korkuluk veya Parapet Yükseklikleri**

Korkulukların / parapetlerin en az yüksekliği; döşeme, basamak veya istinat duvarının tuttuğu toprak seviyesinden itibaren (1.10) metredir.

Çatı parapetinin yüksekliği (0,90) metreyi aşamaz. Çatı altında yapılan kalkan ve alın duvarları bu kayda tabi değildir.

Yığma duvar malzemesi ile yapılan parapet / korkulukların yüksekliği (0,60) metreden fazla olamaz.

## **MADDE 57. Paratonerler, Uyarı Lambaları ve Antenler**

Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, oteller, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği paratoner konulması mecburidir.

Her türlü binanın çatısına birden fazla TV., radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.

Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru üzerinde olan yapılara İlgili Belediyesince ve yetkili kamu kuruluşlarınca uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

## **MADDE 58. Binalarda Bulunması Zorunlu Odalar/Bölümler ve En Az Ölçüleri**

### **58.01 Konutlarda**

**a-) Zorunlu Odalar / Bölümler**

Her bağımsız konutta en az (1) oturma odası, (1) mutfak veya mutfak nişi, (1) yıkanma yeri ve yıkanma yeri ile birlikte de düzenlenebilecek (1) helâ bulunması zorunludur.

Yatak odaları nişler şeklinde düzenlenebilir.

Oturma ve yemek kısmı gibi birleşik kullanma imkânı sağlayan mahaller (1) oda itibar olunur.

**b-) En Az Oda / Bölüm Ölçüleri**

Konut binalarındaki tüm oda / bölümlerin iç ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlamak üzere standartlara uygun olmalıdır.

Konutlarda dar kenar ölçüsü en az:

Oturma odasında	(2,80) metre
Yatak odası veya nişinde	(1,80) metre
Mutfak veya nişinde	(1,40) metre
Yıkanma yeri veya yıkanma yeri ile birlikte helada	(1,20) metre
Ayrı tertiplendiğinde helada	(0,90) metre ve
Hol ve koridorda	(1,15) metreden

az olamaz.

Giriş, hol, sandık odası, kiler, soyunma yeri gibi yerler oda sayılmaz.

Odaların/bölümlerin düzgün geometrik şekilde düzenlenmemesi durumunda içerisinde standartlarda belirtilen en az ölçülerde bir kare sığdırabilecek büyüklükte olması gerekir.

**58.02 Dükkan ve Bürolarda**

**a-) Pasajlar ve kapalı çarşılar hariç her dükkan için (1) adet hela düzenlenecektir.**

(16,00) metrekarenin altında ve her üç dükkana bir ortak hela ve lavabo oluşturulması halinde dükkanlarda ayrı ayrı hela aranmaz.

**b-) Katında (4) ten fazla büro olan veya alanı (160,00) metrekareyi geçen büro katları için bay ve bayan ayrı olmak üzere 1 adet hela ve lavabo ayrılması zorunludur.**

**c-) Dükkan ve büroların dar kenarı (2,00) metreden az olmamak üzere alanı (8,00) metrekareden az olamaz.**

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

### **58.03 Umumi binalarda**

İhtiyaca göre bay ve bayan ayrı olmak üzere hela ve lavabo ayrılması zorunlu olup, bunlardan en az bir adedi özürllüler için ayrılacak ve özürllülerin kolaylıkla ulaşabileceği gibi en az (1,40 x 1,40) metrekare ebadında olacak, kapısı eşiksiz ve kapı kanadı en az (0,95) metre genişliğinde olacak ve dışa açılacaktır

Umumi binalarda koridor uzunluğu (20,00) metreye kadar en az (2,00) metre, bundan sonra ise en az (2,50) metre olacaktır.

## **MADDE 59. Kapılar**

### **59.01 Kapı Yükseklikleri**

Bütün binalarda kapı yükseklikleri (2,10) metreden az olamaz.

### **59.02 Kapı Genişlikleri ve Eşikler**

Bütün binalarda bina giriş kapıları (1,50) metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1,00) metreden; bağımsız bölüm giriş kapılarında (1,00) metreden; diğer mahallerin kapıları (0,90) metreden az olamaz. Döner kapılar belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

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

### **59.03 Servis Kapıları**

Kapalı otopark, kömürlük, odunluk, depo, sandık odası, kiler ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklik ve genişliği bu madde hükümlerine bağlı değildir. Bunlar, mimari ve kullanımın gereklerine göre boyutlandırılır.

### **59.04 Rüzgârlıklar**

Binaların genel girişlerinde, kendi kendine kapanan donanıma sahip, bir dış kapı ile çarpma şeklinde açılıp kapanır bir iç kapıdan oluşan rüzgârlık düzenlenecektir.

Genel giriş niteliğinde olmayan kapılarda rüzgârlık yapılmayabilir.

## **MADDE 60. Pencereleler**

**60.01** Binalarda pencere boşlukları toplamı, faydalanacak bölüm alanının salon, oda ve mutfaklarda (1/8)'inden, diğer bölümlerde (1/12)'sinden az olamaz.

Oda itibar edilmeyen yerler doğrudan ışık ve hava almayabilir veya bu madde hükümlerine bağlı olmadan da ışıklık, havalık, hava bacaları ile doğrudan dıştan ışık veya hava da alabilirler.

**60.02** Binaların komşu parsel sınırının üzerindeki duvarlarında pencere açılmaz.

**60.03** Kazan dairelerinin pencere boşlukları toplamı daire temiz alanının (1/12)sinden az olamaz.

## **MADDE 61. Bahçe Duvarları**

### **61.01 Bahçe Duvarları Yapılabilen Parsellerde Ön Bahçe Duvarları**

a-) Ön bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpuşta dahil (0,50) metreyi geçemez. Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapatmayacak, can güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde (1,00) metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

Eğimli yerlerde ön bahçe duvarlarının yüksekliği yaya kaldırımından (1,50) metreyi aşmamak üzere uygun görülecek şekilde kademelendirilebilir. Açık sinema, tiyatro, gazino gibi korunması gereken yerlerde komşuların görüşüne engel olmamak şartıyla (3,00) metre yüksekliğinde duvar yapılmasına izin verilebilir.

Bu yerler başka maksatlarla kullanıldığı takdirde duvar yıktırılır ve Yönetmeliğin hükümleri uygulanır.

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

### **61.02 Yan ve Arka Bahçe Duvarları**

Yan ve arka bahçe duvarlarının tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği (2,00) metreyi geçemez. Ayrıca bu duvarların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde (1,00) metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

### **61.03 Ön Bahçe Duvarı Yapılması Yasak / Sınırlı Parseller**

a-) Yaya bölgelerindeki parsellerin yol(lar)a bakan bahçelerinde hiçbir suretle bahçe duvarı yapılmaz.

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

c-) Ön bahçe mesafesi (7,00) metre ve daha dar olup otopark olarak kullanılan parsellerde, ön bahçede bahçe duvarı ile benzeri mania yapılamaz; (7,00) metreden daha fazla ön bahçe mesafesi bulunan yerlerde ise parsel hududundan itibaren (5,00) metre bırakılarak geriye kalan bölümde (0,50) metreyi geçmeyen ön bahçe duvarı yapılabilir.

### **61.04 Genel Esaslar**

a-) Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, açık hava sineması ve gazinosu benzeri özellik arz eden bina ve sanayi tesislerinin çevresindeki bahçe duvarları çevreye uyum sağlamak ve komşu parseller için sakınca doğurmamak üzere İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülen şekil ve yükseklikte bu madde hükümlerine bağlı olmadan yapılabilir.

b-) Bahçe duvarları yapı izni alarak/ yapı izni belgesine işlenerek yapılabilir.

c-) Bahçe duvarları ve temelleri istinat duvarı olarak yapılsalar dahi, yola tecavüz edemezler.

d-) Yığma duvar malzemesi ile yapılan bahçe duvarlarının yüksekliği doğal/tesviye edilmiş zeminden (1,00) metreden fazla olamaz.

## MADDE 62. Tesviyeler

### 62.01 Ön Bahçelerin Tesviyesi

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

b-) (%15)'ten fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, kademeler arasında en çok (0,15) metre kot farkı bulunmak kaydı ile ve İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek şekilde kademeli olarak tesviye edilebilir veya yukarıda (% 15)'ten az eğimli bir yola cephesi bulunan parseller için açıklanan şekilde tesviye olunur.

c-) Bina cephe hatları ile yol arasında kalan bahçelerin yola doğru en fazla (%2) meyil verilerek tesviye edilmesi de mümkündür.

d-) Köşebaşı parsellerin tesviyesi için iki yol cephesinde de yolların yaya kaldırımı eğimleri esas alınır.

Ayrıca, bu parsellerde, bina köşesinden her iki yola inilen dikler arasında kalan ön bahçenin; yoldan itibaren, binanın yola mesafesinin en az yarısına kadar olan kısmı, genel yol eğimine uyulmak ve kademeler arasında en çok (0,15) metre kot farkı bulunmak kayıtları ile kademelendirilebilir. Bu bahçenin geri kalan kısmı ise İlgili Belediyenin İmar Biriminin uygun göreceği şekilde tesviye edilebilir.

e-) Arka cephesi de yoldan yüz alan parsellerde, bu cephedeki tesviye zorunluluğu, parselin arka cephe sınırından başlayarak en az (5,00) metrelik mesafe içindir. Böyle parsellerde, komşu ve yakın parsel ve adalarda teşekkül etmiş cephe hatları parsel arka cephesi sınırından başlayarak (5,00) metreyi aşıyorsa, parsel bu hatta kadar tesviye olunur. Bu tesviyeden sonra, bina arka cephesine kadar kalacak tabii zeminli kısım (3,00) metreden az ise, bu kısım da yol meylinde tesviye edilir.

f-) 3194 sayılı Kanunun yayımından önce kazılmış ön bahçeler, anılan Kanunun (35.) maddesinin (2.) fıkrası hükümleri içerisinde işlem görür.

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

### 62.02 Arka Bahçelerin Tesviyesi

a-) Tabii zemini ( $\pm 0,00$ ) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin ( $+2,00$ ) kotundan yukarıda olması halinde, bina arka cephesinden itibaren en az ( $3,00$ ) metrelik bir şeridin tesviyesi ile yetinilebilir.

b-) Bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin ( $\pm 0,00$ ) kotunun altında ise, arka bahçede bina en düşük kotuna kadar kazı yapılabilir. Ayrıca ( $2,00$ ) metreden fazla olmamak, komşu parseller için sakınca yaratmamak ve ( $\pm 0,00$ ) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

### 62.03 Yan Bahçelerin Tesviyesi

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

b-) ( $\pm 0,00$ ) kotunun altındaki yan bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek ve hiçbir noktada ( $2,00$ ) metreyi geçmemek kayıtlarıyla kazılması veya ( $2,00$ ) metreden fazla olmamak, ( $\pm 0,00$ ) kotunu geçmemek ve komşu parseller için sakınca yaratmamak şartları ile doldurularak tesviyesi de mümkündür.

### 62.04 Köşebaşı Parsellerin Tesviyesi

a-) Köşebaşı parsellerde kota esas olan yola paralel konumda bulunan yan veya arka komşu mesafeleri içinde kalan kısım, bu kısma komşu olan parselin ( $\pm 0,00$ ) kotu altına düşmeyecek şekilde; bina yan veya arka cephesi boyunca, bu maddenin (3.) fıkrasındaki şarta uyulmadan, bu mesafeyi sınırlayan parsel hattının yolu kestiği noktadaki bordür kotuna kadar da kazılabilir. Yüksek yol tarafından kotlandırılan ikili blok nizam köşebaşı parsellerin tesviyesinde de bu usul uygulanabilir.

b-) Tabii zeminden kot alan köşe başı parsellerde yan bahçelerin tesviye şekline civarla birlikte yapılacak etüde göre İlgili İlçe Belediyesi İmar Birimi yetkilidir.

### 62.05 Özel Haller

a-) Adalarda/parsellerde birden fazla bina yapılabilmesi hallerinde arazi tanzim şekli, plan notları ve bu maddedeki ilkeler doğrultusunda İlgili Belediye İmar Birimince tesbit edilir.

b-) Tabii zeminden kot verilmesi halinde uygulanacak hükümler saklıdır.

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

**d-)** 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 (3,00) metre genişliğindeki şeritle sınırlı olmak şartlarıyla ve tabii zemin fazla değiştirilmeden kazı yapılabilir.

**e-)** İmar planında yaya yolu ve yeşil bant olarak belirlenen yerlerden geçilmek suretiyle bina otoparkının parseli içinde karşılanabilmesi için;

Yaya yolunun veya yeşil bandın fiilen trafiğe açık olması halinde otopark giriş ve çıkışının İlgili Belediye İmar Birimince,

Yerinde teşekkül etmemiş yaya yolu veya yeşil bantlarda ise ilgili Belediye Encümenince alınacak karar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

### **MADDE 63. Kamunun Yararı İçin Alınması Gerekli Önlemler ve Lağım Çukurları (Fosseptikler), Lağım Bacaları (Rögarlar), Pissu Bağlantıları**

#### **63.01 Atık Su Mecraları ve Lağım Çukurları**

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

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

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

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

**b-)** Genel olarak, kanalizasyon olmayan yerlerde yapılabilecek lağım çukurları komşu sınırlarına (5,00) metreden fazla yaklaştırılmaz.

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

Lağım çukurlarının hacimleri, ASKİ'ce belirlenmemişse, konut başına (12,00) metreküp olarak hesap edilir.



c-)Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pissuyu, cazibe ile ve uzun yol kat edilmeden kanala bağlanır.

En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pissu atıkları ise atık pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları binanın kullanım şekillerine göre geçici depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle “terfian “ yapılacaktır.

### **63.02 Enkaz, Birikinti, Gürültü ve Duman İçin Tedbirler**

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

Yukarda belirtilen sakıncalardan birinin olması durumunda İlgili Belediyesince tebligat yapılır ve belirtilen sürede mahzur giderilmediği takdirde, İlgili Belediyesince bu mahzur giderilerek masrafı (%20) fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir. Mahzuru meydana getirenlerin faaliyetlerine de son verilir.

### **63.03 Yollar Üzerindeki Binalı veya Binasız Taşınmaz Maliklerinin Yükümlülükleri**

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

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

### **63.04 Yaya Kaldırımlarının İşgali**

Yaya kaldırımları yasalarda belirtilen istisnalar dışında işgal edilemez. Yasalarda yer alan istisnai durumlarda ise İlgili Belediyelerden izin almak ve gereken şartları yerine getirmek suretiyle kullanılabilir.

### **63.05 Yıkılacak Derecede Tehlikeli Olan Yapılar**

Yapıların bakımsızlık, yangın, su baskını, deprem veya çeşitli nedenlerle yıkılacak derecede tehlikeli bir durum alması sonucu İlgili Belediyesince bu yerin kısmen veya tamamen yıkılacak derecede olduğu teknik bir raporla tespit edilerek mal sahiplerine tehlikenin giderilmesi hususunda en çok (10) gün içinde tebligat yapılır.

Mal sahiplerinin bulunmadığı durumlarda tebligat binanın içindekilere yapılır. Binanın içinde de kimse bulunmazsa tebliğ varakası, tebligat yerine geçmek üzere tehlikeli yere asılır. Bu durum o yerin muhtarıyla birlikte müşterek bir tutanak ile tespit olunur.

Eski eser olan binalarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınır.

Yapının tehlikeli durumu o yerin ve civarın boşaltılmasını gerektirdiği durumlarda tehlikeli bina ile civarı mahkeme kararına gerek duyulmaksızın ilgili idare tarafından zabıta marifetiyle derhal boşaltılır.

Mal sahibi tebligat yapıldıktan sonra yapıyı esaslı biçimde onarmak veya yıktırmak suretiyle tehlikeyi gidermekle yükümlüdür. Konunun önemine göre İlgili Belediyesince belirlenen süre içinde tehlike giderilmediği takdirde bu işlem Belediyesince yerine getirilir. Yıkım masrafı (%20) fazlası ile ilgisinden tahsil edilir.

İlgilisinin fakirliği tespit edilirse yapılan masraflar belediye bütçesinden karşılanır.

## VI. BÖLÜM

### EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) ve ORTAK YERLER (ALANLAR)

#### MADDE 64. Eklentiler ve Ortak Yerlerin Uyacağı Genel Esaslar

**64.01** Eklentiler ve ortak yerlerin genellikle bodrum katlarda, bina alanı içinde yapılması esastır. Ancak, zorunlu kapıcı daireleri istenildiği takdirde zemin katlar ve diğer katlarda da yapılabilir.

**64.02** Kaloriferci, bekçi ve bahçıvan daireleri ile kapalı otopark ve kömürlüklerin bina alanı dışında, arka bahçelerde yapılması;

- a-)Komşu parseller için şehircilik ve/veya planlama ilke ve esasları bakımından sakınca yaratmamak,
- b-)Binanın yol cepheleri önünde teşkil edilmemek,
- c-)Kaloriferci, bekçi ve bahçıvan daireleri (40,00) metrekareyi geçmemek kaydıyla ana binaya (6,00) metre; kömürlükler ve kapalı otoparklar (3,00) metreden fazla yaklaşmamak,
- d-)Yapı malzemesi kargir vb. yangına dayanıklı olmak,
- e-)Kömürlüklerin arka bahçede yerleştirilmesi için, arsa zemininde su çıktığı veya sert kaya olduğu İlgili Belediyenin İmar Birimince tespit edilmek,
- f-)Bina derinliği (5,00) metreyi, saçak seviyesi kotu oturduğu zeminden itibaren (2,60) metreyi geçmemek,
- g-)Ara parsellerde parsel arka sınırında, köşebaşı parsellerde ise parselin yola bitişik olmayan kenarlarının kesiştiği köşeden başlayarak tertiplenmek,
- h-)Kaloriferci, bahçıvan ve bekçi dairelerinin zorunlu olmayanları bina alanı dışına alınmamak ,

i-)Arka bahçede, (62.) maddenin (2.) fıkrasının (a) bendine göre kısmi tesviye ile yetinilmesi halinde, ana binaya bırakılacak mesafelere uyulmak kaydıyla, parsel arka sınırında olma zorunluluğu aranmadan ( ± 0,00) kotuna oturtulmak,

j-)Kapalı otoparklar için araba başına en fazla temiz (18,00), kömürlükler için (3,00) metrekare yer ayrılmak şartları ile mümkündür.

**64.03** Üzerinde birden fazla binanın yapıldığı ada/ parsellerdeki eklenti ve ortak yerlerin bodrum katlarda bina alanları dışında (2.) bentte ve bu Yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde yapılmasına İlgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

## **MADDE 65. Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri İle Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri**

### **65.01 \*Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri Ayrılacak Binalar**

a-)Konut yapılarında bir parselde 12 den fazla daire yapılması halinde (K) kapıcı dairesini, (D) daire sayısını göstermek üzere  $K=D/60$  formülü ile hesaplanır, hesaplama sonucu çıkan sayının tam sayı olmaması halinde üst sayıya tamamlanarak kapıcı dairesi sayısı bulunur. Bir parselde, birden fazla bina yapılması durumunda, toplam konut sayısına göre hesaplama yapılır. Hesaplama sonucu ortaya çıkan kapıcı daireleri orantılı bir şekilde parseldeki binalar arasında dağıtılır.

b-)2000 metrekareden fazla inşaat alanı olan; büro, işyeri nitelikli binalar ile (30)'dan fazla konut bulunduran binalarda bir kapıcı bölmesi yapılır.

c-)Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi olduğu halde, kapıcı dairesi ayrılması gerekli bulunmayan birden çok bağımsız bölümden oluşan konut ve diğer binalarda bir kaloriferci yeri yapılır.

d-)Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi (60) tan fazla konuta hizmet eden binalarda, kapıcı daireleri ve bölmesinden ayrı olarak (1) kaloriferci dairesi yapılır.

e-)Bir ada/parselde yapılabilecek kapıcı/kaloriferci/bekçi/bahçıvan dairelerinin toplam sayısı her (30) konut için (1) adedi aşmamak üzere hesaplanacak miktarı geçemez.

f-)Bir ada/parsel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde bağımsız konut, villa vb. toplu binalarda oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı/kaloriferci konutu zorunluluğu aranmayabilir.

### **65.02 Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri İle Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yerinin Nitelik ve Ölçüleri**

#### **a-)Kapıcı,Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri**

Konut niteliğinde olacaktır. Kotlar bakımından iskan edilebilir konut şartlarını sağlayacak veya taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii veya tesviye edilmiş zemine (0,50) metreden fazla gömülü olmayacaktır.

Kapıcı, kaloriferli bekçi ve bahçıvan daireleri bina içinde düzenlenmesi durumunda; en az (40,00) metrekare brüt inşaat alanı olmak üzere; her birisi en az (9,00) metrekare alanlı ve (2,50) metre dar kenarlı (2) yatak odası ve (12,00) metrekareden büyük (1) oturma odası, en az (3,00) metrekarelik mutfak/mutfak nişi ve hela ile birlikte de düzenlenebilen bir yıkanma yerini içermelidir.

Kaloriferli, bekçi ve bahçıvan konutları bahçede yapıldığı takdirde brüt inşaat alanı (40,00) metrekareyi geçmemek şartı ile yukarıda belirtilen ölçüleri sağlayacak (1) yatak odası, (1) oturma odası, (1) mutfak/mutfak nişi ve hela ile birlikte de tertiplenebilecek (1) yıkanma yerinden oluşmalıdır.

Kapıcı dairesi gerekmeyen kaloriferli/ kalorifersiz binalarda kapıcı dairesi ancak (KA) dahilinde düzenlenebilir.

#### **b-) Kapıcı Bölmesi**

Bina girişini kontrol edebilecek konumda ve en az (4,00) metrekarelik bir yer olacaktır.

#### **c-) Kaloriferli Yeri**

Konut niteliğinde olmayabilecek en az (6,00) metrekarelik bir hizmet odası ve hela ile birlikte de düzenlenebilen yıkanma yerinden ibaret olacaktır.

### **65.03 Ticaret Parsellerindeki Binalarda Kapıcı ve/veya Kaloriferli Daireleri**

Ticaret parsellerinde yapılacak binaların kapıcı daireleri; zemin ve bodrum katların tamamının yan ve arka bahçelerde tevsi edilmesi durumunda, döşemeleri en fazla gömülme şartlarını sağlamak kaydıyla, (51.) maddenin (1.) fıkrası hükümlerine uyulmadan, bütün bölümleri ışıktan yararlanacak şekilde tertip edilebilir.

### **MADDE 66. Diğer Eklenti ve Ortak Yerler (Alanlar)**

#### **66.01 Kömürlükler, Odunluklar ve Depolar**

Birden fazla dairesi olan kalorifersiz binalarda katı yakıtla ısıtılan her bağımsız konut için bodrumda dar kenarı en az (1,10) metre olan, alanı en az (3,00) metrekare olan veya bahçede en fazla (3,00) metrekare alanlı bağımsız girişli kömürlük/odunluk yeri ayrılacaktır.

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

## 66.02 Sığınaklar

Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde yapılacak binalarda; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından hazırlanarak 25.08.1988 gün ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “ 3194 sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik.” ve değişiklikleri uygulanacaktır.

## 66.03 Su Depoları, Sıhhi Tesisat ve Su/Akaryakıt Tankları

a-) Su depoları, sıhhi tesisat ile ilgili uygulamalarda 2560 sayılı Yasa gereğince ASKİ Genel Müdürlüğünün Yönetmelik, Genelge ve İlkelerine uyulacaktır.

### b-) Su Deposu Hacimleri

**b.a-) Her konut için (0,5) ton su deposu hacmi ayrılır.**

**b.b-) Diğer Tüm Binalarda**

Yapı brüt inşaat alanı;

500,00 metrekareden az olanlarda en az (10,00) metreküp

500,00-1000,00 metrekare olanlarda en az (20,00) metreküp

1000,00-2000,00metrekare olanlar ile

yüksek katlı binalarda en az (50,00) metreküp

2000,00 metrekareden fazla olanlarda en az (100,00) metreküp

hacimli su deposu bulundurulması zorunludur.

c-) Tüm binalarda hidrofor konulması zorunludur.

d-) Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemedan yapılır.

e-) Su ve Akaryakıt Tankları / Depoları'nın Yerleri;

Su/ akaryakıt tanklarının bodrum katlarda konulması esastır. Bununla birlikte gerekli drenaj ve su ile ısı yalıtım tedbirleri alınmak kaydı ile su depoları:

Statik hesaplarda göz önünde tutularak çatı arasında,

Su / akaryakıt tankları ise herhangi bir sabit hacim yapmadan toprağa gömülerek bahçede yerleştirilebilir.

Su /akaryakıt tanklarının bahçede gömülmesi halinde ancak manevra odası olarak hizmet edecek bir hacmin yapımına, bina yol cephe hatlarının gerisinde kalmak koşulu ile İlgili İmar Birimince uygun görüldüğü takdirde izin verilebilir.

**f-)** Yangın su depoları hakkında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Sıhhi Tesisat Yönetmeliği hükümleri saklıdır.

#### **66.04 Kazan (Kalorifer) Dairesi**

Kazan dairesi ile bacalarının tasarımı ve yerleştirilmesinde ölçü ve nitelik olarak “Mevcut Binalarda Isı Yalıtım ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik”, “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ile başta TS 2192 olmak üzere diğer standartlara ve “Doğalgaz İç Tesisat Yönetmeliğine” uyulması zorunludur.

Binaların bodrum ve zemin katlarının tevsi edilmesi halinde kazan dairesinden ikinci çıkış, yangın merdiveninden veya otopark rampasından da yapılabilir.

Mimari uygulama projelerinde kazan dairelerindeki kazan, boyler, hidrofor ve su deposu gibi tesisatı, tesisat projelerinde belirlenen boyutlarıyla gösterilecektir.

Kazan daireleri, binanın diğer mekanlarından arasında (0,05) metre boşluk bulunan bir duvarla ayrılacaktır. Ayrıca tavan arası boşluklu, (2.) döşeme veya kalınlığı (0,32) metreden az olmayan asfalten döşeme şeklinde yapılacaktır.

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

Kalorifer kazanlarının; TSE Belgesi, Makine Mühendisleri Odası Tip Kalorifer Kazanı Projeleri ve Kalite Belgesi veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığının olumlu verim ve kapasite testi raporu şartlarından birine haiz olması zorunludur.

#### **66.05 Doğalgaz Sayaç Yerleri**

Kapasiteleri (16,00) metre-küp/saat üzerinde olan doğalgaz sayaçları bina girişlerine yakın ve kolay ulaşılabilir kapalı olmayan bir mahalle konulacaktır. Bu yerin en az boyutları Doğalgaz mevzuatına göre belirlenecektir.

#### **66.06 Mevcut Binaların Tevsii ve Tadili Halinde Eklentiler/Ortak Yerler**

**a-)** Mevcut binaların tevsi ve tadili suretiyle yapılan her bağımsız daire için ayrılacak odunluk veya kömürlük yer ve miktarını, Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla (66.) maddenin (1.) fıkrasına bağlı olmaksızın parsel durumuna ve yapı nizamına göre tayine İlgili Belediyenin İmar Birimi yetkilidir.

b-)Mevcut binaların tevsi ve tadili sonucu konut sayısındaki artışın (4) daireyi; işyeri ve büro niteliğindeki binalarda ise bina inşaat alanındaki artışın mevcut binanın brüt inşaat alanının (% 25)'ini geçmediği durumlarda kapıcı ve kaloriferci ile ilgili ortak yerler açısından onaylı mimari projesindeki şartlarla yetinilir. Artışın bu miktarı geçmesi halinde doğabilecek kapıcı/kaloriferci dairesi gibi zorunlu ortak yerler ihtiyacını tayine İlgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

#### **MADDE 67. Tabii Zeminden Kotlandırılan Parsellerin Ön Bahçesinde Kapalı Otoparklar Yapabilme**

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

### **VII. BÖLÜM**

#### **ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR, PASAJ, KAPALI ÇARŞILAR, SANAYİ ÇARŞILARI, SİNEMA VE TİYATROLAR VE DİNİ TESİSLER İLE DİĞER ÖZEL YAPILAR**

Özellik arz eden yapılar; TS normlarına uymak koşulu ile ilgili bakanlıkların söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladıkları yürürlükteki tüzük, yönetmelik hükümlerine tabi olup, söz konusu tüzük ve yönetmeliklerde değişiklik olması halinde, değişikliklere de uyulması gerekir.

#### **MADDE 68. Pasaj, Kapalı Çarşılar ve Sanayi Çarşıları**

##### **68.01 Dolaşma Alanı Oranı**

Pasaj ve dolaşma alanları her kat için ayrı ayrı değerlendirilir. Alanı (500,00) metrekareyi geçmeyen pasajlarda, dolaşma alanı, pasaj alanının (% 25)'inden az olamaz. (500,00) metrekareden sonra gelecek her (200,00) metrekare alan için bu orana (% 1) ilave edilir. Ancak, bu oranın (% 40)'ı geçmesi halinde daha fazla arttırılmayabilir.

##### **68.02 Dolaşım Alanı En Az Genişlikleri**

Alanı (500,00) metrekareyi geçmeyen pasajlarda, dolaşım alanı genişliği (2,00) metreden az olamaz. (500,00) metrekareden sonra gelecek her (100,00) metrekare alan için bu genişliğe (0,10) metre ilave edilir. Ancak, bu genişliğin (5,00) metreyi geçmesi halinde daha arttırılmayabilir. Dolaşma alanı en az genişlikleri içinde hiçbir çıkıntı veya kolon yapılamaz.

Boşluklara bakan geçitler en az (1,50) metre genişlikte olacaktır.

##### **68.03 Pasaj Giriş ve Çıkışları**

**a-)** Herhangi bir katı (1000,00) metrekareyi geçen çok katlı pasajlarda bir giriş ve bir çıkış yapılacaktır. Hiçbir katı (1000,00) metrekareyi geçmeyen çok katlı pasajlarda, pasaj giriş ve çıkışı bir noktadan sağlanabilir.

**b-)** Giriş ve çıkışlar farklı kat ve kottardan yapılabilir.

**c-)** Katlı pasajlarda merdivenden itibaren pasaj genişliği, giriş ve çıkış katına ulaşan merdivenlerin toplam genişliğinden az olamaz. Bu genişliğin tesbitinde, giriş ve çıkış katına ulaşan katlardaki merdiven genişliklerinden en büyük olan(lar)ı esas alınır.

**d-)** Konut bölgelerinde, yan komşu mesafelerine dükkan açılmamak şartıyla pasaj çıkışı yapılabilir.

**e-)** Pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş ve çıkış kapılarından en az biri özurlülerinin giriş ve çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olarak düzenlenir.

#### **68.04 Merdivenler**

**a-)** Altı çarşı, üstü konut olarak kullanılacak binalarda konutların merdiven ve asansör yerleri, pasaj dışında ve bağımsız yapılacaktır. Üstü ikamete tahsis olunmayan binalarda pasajla bağlantılı umumi merdivenler pasajın yalnız yangın merdiveni olarak kabul edilebilir.

**b-)** İndiği veya çıktığı katların pasaj alanı (500,00) metrekareden az olan katlı pasajlarda düşey bağlantı bir merdivenle, çok olan katlı pasajlarda en az iki merdivenle sağlanacaktır. Bu ikinci merdiven de giriş çıkışın temin edildiği kata kadar devam edecektir.

**c-)** Katlı pasajlarda bir kat inen veya çıkan merdiven genişliği en az (2,00) metre olacaktır. İkinci merdivenin gerektiği hallerde bu merdiven genişliği (1,50) metreden az olamaz. Bir kattan fazla inen ve çıkan merdivenlerin genişliklerinde, giriş veya çıkışın sağladığı kata doğru, indiği veya çıktığı her fazla kat için (0,50) metre ilave edilir. Ancak, bu takdirde bulunan merdiven genişliği (2,50) metreyi geçtiğinde birinin genişliği (2,00) metre altına düşmeyecek şekilde merdiven sayısı arttırılabilir.

**d-)** Katlar arasında iki merdiven gereken pasajlarda merdivenlerden dar olanı, genişliğine bakılmaksızın yürüyen merdiven olarak yapılabilir.

**e-)** Pasaj katlarında, (3) basamağa kadar yükseklik farkları en fazla (1/12) eğimli rampa ile bağlanacaktır.

**f-)** En düşük giriş çıkışa göre ikiden fazla katlı pasaj ve çarşılarda ayrıca asansör tesisi mecburidir.

**g-)** Bütün pasajların her katında, kaçışı sağlamak amacıyla bina dışına ulaşan en az (1,00) metre genişliğinde bir merdiven veya koridorla bir adet yangın çıkışı sağlanacaktır.

**h-)** Bir üst kat veya bir alt kat ile iki düşey bağlantısı bulunan veya bir giriş ve bir çıkış temin edilen katlarda ayrıca bir yangın çıkışı veya yangın merdiveni aranmayabilir.



i-) Pasajların, kapalı çarşıların ve çok katlı mağazaların birden fazla katlı olmaları ve kademeler arası merdiven tertiplendiğinde özurlülerin de kullanımına yönelik rampa, yürüyen bant ve benzeri düzenlemeler yapılması zorunludur.

#### **68.05 Bölme Duvarı Malzemesi**

Pasaj ve kapalı çarşılarda yeni yapılacak veya tadil edilecek dükkanların ve bunlara ait eklentilerin bölme duvarlarının yanmaz malzemeden veya kargir olması zorunludur. Tek dükkan olarak kullanılan mağazalar bu hükme tabi değildir.

#### **68.06 Isıtma ve Havalandırma**

Pasaj ve kapalı çarşıların merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılması zorunludur.

Alanı (500,00) metrekareden büyük pasajlarla, dolaşma alanları ile bağlantılı yeterli ölçüde tabii havalandırma imkanı olmayan pasaj, kapalı çarşılarda havalandırma tesisatı yapılacaktır.

#### **68.07 Helalar**

Pasajlar, kapalı çarşılar, sanayi çarşıları ve çok katlı mağazalarda erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda ve (8.) maddenin (2.) fıkrasındaki hükümlere uygun lavabo ve hela yapılmalıdır.

**68.08** Pasajlarda, bulunduğu kattaki pasaj dolaşma alanı boyunun (1/3) nispetini geçmemek, dolaşma alanı genişliğinden dar olmamak ve en fazla (3) dükkan açılmak şartı ile cepler teşkil edilebilir. Bu ceplere (3) 'ten fazla dükkan açılması halinde cep sonlarının dar kenarı en az (6,00) metre olacaktır.

**68.09** Sanayi çarşıları, planlarda sanayi ve depolama bölgeleri olarak gösterilmiş alanlarda yapılabilir.

### **MADDE 69. Sinema ve Tiyatrolar**

**69.01** Sinema ve tiyatrolar; gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş çıkış koridor ve merdivenleri, hela, lavabo mahalleri vb. gerekli kısımlardan ibarettir.

#### **69.02 Salon ve Balkonlar**

##### **a-) Hacim ve Yükseklik Tertipleri**

Salon ve balkonlarda sahne hacmi hariç, kişi başına en az (5,00) metreküp hacim isabet etmesi şarttır.

Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en az temiz yükseklik (2,40) metrenin altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin (0,35) metre üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gereklidir.

##### **b-) Tabii Zeminden Kot Farkları**

Seyircinin çıkışta, rahat boşalma imkanı bulacak şekilde tabii zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota nazaran en gayri müsait durumdaki seyirci sırasının kotları arasındaki farklar, aşağıda verilen miktarları geçemez.

300 ila 600 kişilik salon ve balkonlarda  $\pm$  12,00 metre,

600 ila 2000 kişilik salon ve balkonlarda  $\pm$  8,00 metre,

2000 kişiden fazla salon ve balkonlarda  $\pm$  5,00 metre,

(300) kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabii zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

### c-) Kapılar

Kapı genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla, kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek (600) kişiye kadar (125) kişiye (1,00) metre, (600) kişiden sonra ise her (165) kişi için (1,00) metrelik en az genişlik isabet edecektir.

Salon ve balkonlarda ayrı ayrı en az (2)'şer çıkış kapısı bulunması ve bir kapının genişliğinin (1,00) metreden az olmaması şarttır.

### d-) Oturma Yerlerinin Düzenlenmesi

Oturma yerleri sabit düzenlenecek, temiz genişlik ve enleri en az (0,50) metre, sıraların arasındaki serbest geçit ise en az (0,45) metre olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yeri ihtiva edebilir. İki yan geçit arasında bir sırada bulunabilecek azami oturma yeri sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak salon ve balkonun her iki yanında; en fazla (3) sıra için en az (1,00) metre genişliğinde veya en çok (4) sıra için en az (1,50) metre genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma yeri adedi (50)'ye çıkartılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarda yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (12)'dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, en ön oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (7,00) metreden az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz.

Localarda tesbit edilmemiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az (0,65) metrekarelik bir alanın bulunması zorunludur.

Oturulacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0,06) metre olması şarttır.

Her sinema, tiyatro vb. salonunda; en az (4) kişilik, arkadan girişli, (1,00x1,20) metre boyutlarında olmak üzere, (300) koltuk yerinden biri, tekerlekli sandalye kullanan özürllüler için ayrılacaktır.

### e-) Salon ve Balkon İçin Yan ve Ara Geçitler

Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan geçitlerin genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye (1,00) metrelik en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri (1,25) metreden az olmayacaktır.

### f-) Havalandırma

Salon ve balkonlarda yeterli havalandırma tedbirleri alınması zorunludur.

### 69.03 Fuayeler

Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere ait olduğu bölümün alanının, sinemalarda en az (1/4)'ü, tiyatrolarda en az (1/3)'ü kadar fuaye tertibi mecburidir.

Fuaye yüksekliği en az (3,50) metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, sahanın (1/3)'ünden fazlasında olmamak şartıyla (2,40) metreye kadar indirilebilir.

### 69.04 Koridorlar ve Çıkış Geçitleri

Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2,00) metreden az olamaz. Buralarda çıkıntılar (0,15) metreyi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi de (% 6) yı geçemez.

### 69.05 Merdivenler

Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri (1,50) metreden az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul olunan esaslara göre hesaplanır.

Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla (2,50) metre olacaktır.

### 69.06 Helalar

Salon ve balkonlar için ayrı ayrı ve her (200) koltuk için bir kadın ve bir erkek olmak üzere en az (3) hela, (3) lavabo ve (3) pisuvar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın helası konacaktır.

Bu tip binalarda özürülülerin kullanımına uygun en az (1) bir kadın,(1) erkek olmak üzere standardına uygun lavabo ve hela yapılması zorunludur.

### 69.07 Makine Dairesi

Sinemaların makine dairesi; bir film hazırlama odası, bir makine odası ve bir akü odasını ihtiva edecektir. Bunlara ait en az ölçüler aşağıdadır.

Makine odasının en az genişliği (2,00) metre ve en az alanı (10,00) metrekare,

Film sarma odasının en az alanı (8,00) metrekare,

Akü odasının en az alanı (6,00) metrekare olacaktır.

Makine dairesinde en az temiz yükseklik (2,80) metredir.

## **MADDE 70. Açık hava ve Arabalı Sinemalar**

### **70.01 Açık hava Sinemaları**

a-) İmar planlarında aksine bir açıklık olmadıkça imar parsellerinde geçici dahi olsa açık hava sineması yapılamaz.

b-)Kadastro veya tapulama parsellerinde ;

Parsel büyüklüğünün en az (2500,00) metrekare olması, tesisin kadastro yolundan en az (10,00) metre, komşu parsellerden ise (5,00)'er metre geri çekilmesi,

Arsa sınırının mevcut en yakın konuta (25,00) metre; hastahane, dinlenme evi, yatılı okul ve talebe yurdu gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılar ile en yakın açık hava sinemasına mesafesinin (500,00) metreden az olmaması koşullarıyla açık hava sineması yapılmasına İlgili Belediyenin İmar Birimince izin verilebilir.

c-)Açık hava sinemalarında da kapılar, oturma yerlerinin düzenlenmesi, yan ve ara geçitler, koridorlar ve çıkış geçitleri, merdivenler, helalar, makine daireleri için kapalı sinemalarda belirtilen şartlar aranır.

### **70.02 Arabalı ( Drive-in ) Sinemalar**

a-) Seyircilerin özel arabalarını terk etmeden film seyrettikleri sinemalardır.

Ekspres yollar, benzin istasyonları ve yol kenarındaki motel tesisleri yakınında, yoldan geçen araçların gürültü ve ışıkları rahatsız etmeyecek şekilde tesis edilmelidir.

b-)Rampalar aracın içinde arkada oturanın perdeyi rahatça görebileceği durumda aracın ön kısmını yukarı kaldıracak şekilde yay şeklinde eğimli olmalıdır. Rampaların yüzeyi kaymaz malzeme ile kaplanmalıdır.

Araç Adedi	Rampa Adedi	Rampanın en arka ucundan perdeye olan uzaklık
500	10	155,00 metre
580	11	170,00 “
670	12	180,00 “

778	13	195,00	“
886	14	210,00	“
1000	15	225 ,00	“

c-) Girişin, yolda trafik tıkanıklığı yaratmaması için bekleme yeri olmalıdır.

d-) Gişeler, biletleri araçtan alabilecek şekilde yerleştirilmelidir.

Her 300	araç için	1,
“ 600	araç için	2,
“ 800	araç için	3,
“ 1000	araç için	4 gişe olmalıdır.

e-) Perde doğuda veya kuzeyde olmalıdır. Perdenin zeminden yüksekliği, görüş açısı ve rampa yüksekliğine bağlıdır.

Perde;

650 otomobil için (14,00X11,30) metre,

950 “ “ (17,00X13,00) metre ebadında olmalıdır.

f-) Makine dairesi perdeden (100,00) metre mesafede olmalıdır.

## MADDE 71. Dini Tesisler

**71.01** Cami yeri olarak ayrılacak parsellerin ayrık yapı nizamında olması ve;

Küçük camide ( 2 500,00) metrekare

Orta (semt) camisinde (5 000,00) metrekare

Büyük (merkez) camisinde (10 000,00) metrekare

en az arsa alanını sağlaması gerekir.

Ayrıca camilerin bir yapı adasının bir bölümünde yapılmasına zorunlu nedenler dışında izin verilemez.

**71.02** İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa işlevine uygun imar parselinde parsel sınırlarına en az (10,00) metre uzaklık bırakılmak koşulu ile ayrık yapı düzeninde (TAKS) en fazla (%40) bina yüksekliği serbest olarak yapılabilir.

Camilerde abdest alma yerleri, helalar zorunlu ortak yer olarak değerlendirilir.

**71.03** Yerleşik alanlarda ibadet yerleri binaların yola bakan ön cephelerinden girilmek ve umumi bina ölçü ve niteliklerine uymak şartıyla bodrum ve zemin katlarında yapılabilir.

## **MADDE 72. Ekmek Fabrikaları; Ekmek, Pasta ve Pide Fırınları**

### **72.01 Yapım Koşulları**

İmar planlarında aksine bir açıklık bulunmadıkça fırınlar ;

**a-**)Sanayi, küçük sanayi, organize sanayi,kentsel servis ve konut dışı çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ile ticaret yollarında binanın tamamının bu amaçla kullanılması durumunda;

Akaryakıt, doğalgaz veya elektrik ile ısıtılması,

Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması,

**b-**)En çok dört katı geçmeyen konut bölgelerinde (a) bendinde belirtilenlere ek olarak;

Parselin ayrıık yapı nizamına tabi olması,

Binanın bütününün tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi,

Yan ve arka komşu mesafelerinin en az (5,00) metre bırakılması şartları ile yapılabilir.

**c-**)Binalarda kısmen konut veya iş yeri olması durumunda ekmek fırını yapılmasına izin verilmez.

**d-**) Kent veya bölge ölçeğinde hizmet veren alış-veriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak şartıyla kendi satışına yönelik olmak üzere fırınlara izin verilebilir.

### **72.02 Yapılması Zorunlu Piyesler ve En Az Ölçüleri**

Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

#### **a-) Fırın önü**

Satış yeri ve tezgahın bulunduğu kısım en az (25,00) metrekare alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

#### **b-) Hamurhane**

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplanmalıdır.

#### **c-) Un Deposu**

Diğer bölümlerden kagir duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az (50,00) metrekare olacaktır. (1) kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, (2.)katta ise havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az (0,50) metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

#### **d-) Yakıt ve Su Deposu**

Bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamül 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.

#### **e-) Otomatik Elek**

Harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

#### **f-) Tuz Bölümü**

Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

### **72.03 Yükseklikler**

Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz (3,50) metre diğer bölümler temiz en az (2,40) metre yükseklikte olacaktır.

### **72.04 Hela ve Duş**

Her fırında en az (6,00) metrekare hela, lavabo ve duş bölümü olmalıdır. Hela, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı yapılamaz.

### **72.05 Mutfak**

Temizlik şartları ile teknik diğer şartlara haiz, en az (6,00) metrekare alanlı olacaktır.

### **72.06 Yemek Yeme, Dinlenme ve Soyunma Yeri**

Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az (15,00) metrekare olacaktır.

### **72.07 Yatakhane**

Her fırında (15,00) metrekare alanlı, (6) kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır.

### **72.08 Büro Bölümü**

Diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az (6,00)metrekare alanlı büro bölümü düzenlenecektir.

### **72.09 Hamur Dinlendirme ve Mayalandırma Yeri**

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer vb. malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az (9,00)metrekare alanlı düzenlenecektir.

### **72.10 Malzeme Odası**

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az (25,00)metrekare olacaktır.

### **72.11 Jeneratör Odası**

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamül maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşabilecek, ses yalıtımı sağlanmış olacak ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

**72.12** Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkan sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

### **72.13 Pasta ve Pide Fırınları**

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

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

## **MADDE 73. Açık / Kapalı Taşım Satım ve Teşhir Yerleri, Otoparklar Ve Taksi Yazıhaneleri**

### **73.01 İmarlı Alanlarda**

a-)Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki imarlı boş parsellerde (39.) maddenin (4.) fıkrası hükümlerine bağlı kalınmaksızın açık/kapalı alım satım yerleri, açık otoparklar ve taksi yazıhaneleri:

- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uymak,

- Büyükşehir Belediyesince onanacak tip projeye uygun olmak,

- Tip projede belirtilen malzeme, inşaat sistemi ve renklere bağlı kalınmak,

- Yazıhaneler; ancak parselin imar durumunda belirlenen en fazla bina alanı içinde veya bu Yönetmelikte ekler ve ortak yerler için izin verilen yerlerde yapılmak,



- Onaylı tip proje ve 1/200 ölçekli vaziyet planı ve en az iki aynı ölçekli kesite göre bunlara yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmak,

- Amacı dışında kullanılmamak ve küşat izni iptal edildiğinde kullanan tarafından yıkılarak kaldırılmak şartlarıyla yapılabilir.

**b-)** Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinin başka bir mesken veya işyeri ile doğrudan ilişkisi olmamalıdır.

**c-)** Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinin uygun bir yerinde tuvalet, lavabo bulundurulmalıdır.

**d-)** Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinde en az iki araç için zeminde (2x25,00) metrekare ve ayrıca büro için (10,00) metrekare olmak üzere toplam (60,00) metrekarelik alan şartı sağlanmalıdır. Ağır taşıtlarda araç başına (40,00) metrekare alınarak, toplam (90,00) metrekarelik alan sağlanacaktır.

**e-)** Taşıt alım ve satım yerlerinin kapalı kısımlarının tasdikli projelerinde ve yapı kullanma izin belgelerinde dükkan veya işyeri olarak belirlenmiş olması şarttır.

## **73.02 2) İmarsız Alanlarda**

İmar planı bulunmayan yerlerde ise geçici (muvakkat) yapı niteliğinde olmak şartıyla (1.) fıkra hükümlerine uyulmak suretiyle taşıt alım ve satım yerleri ile taksi yazıhaneleri İlgili Belediye Encümeni'nin kararı ile yaptırılabilir.

## **MADDE 74. Özel Hastaneler**

Sağlık Bakanlığının ilgili yönetmeliğine uyulacaktır. Özel hastaneler; T.S. normlarına uymak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir.

## **MADDE 75. Özel Eğitim ve Öğretim Kurumları**

Özel eğitim ve öğretim kurumları; normlarına uymak koşulu ile Milli Eğitim Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir.

## **MADDE 76. Kreş ve Gündüz Bakımevleri**

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı ile Milli Eğitim Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir.

## **MADDE 77. Çay- Kahve Salonları (Kahvehaneler)**

### **77.01 Yapım Koşulları**

Çay-kahve salonları, bu Yönetmelik ve imar planlarında ticari kullanışa izin verilen ada/parsellerde, zemin katlarda veya zemin katı ile ilişkili birinci bodrum katlarda yapılabilir.

Konut ada/parsellerindeki çay-kahve salonlarına yoldan giriş yapılması zorunludur.

### 77.02 Ara Bölümler ve Alanları

Çay-kahve salonları; idare odası, giriş, salon, çay ocağı ve okuma ana bölümlerini içerir.

Bu bölümlerden:

Giriş : (3,00) metrekare, (1,50x2,00 metre)

Salon : (40,00) metrekare,

Çay ocağı : (3,00) metrekare, (1,50x2,00 metre)

İdare odası : (4,00) metrekare 'den

az olamaz.

Kapalı alan kişi başına (1,00) metrekare esas alınarak hesaplanır. (150,00) metrekareden büyük çay-kahve salonlarında kullanım alanının (%10)'undan az olmamak üzere bir depo ayrılmalıdır.

### 77.03 Hela ve Lavabolar

Her (25) kişiye en az bir kadın ve bir erkek olmak üzere hela ve lavabo yapılacaktır.

### 77.04 İç Yükseklikler

İç yükseklik temiz (3,50) metreden az olamaz.

### 77.05 Giriş Kapıları

En az (2,00) metre genişliğinde olacak, dışarı açılacak, kullanılan (100,00) metrekareyi aşan çay-kahve salonlarında bu kapıdan başka genişliği (1,50) metreden az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacaktır.

## MADDE 78. Düğün Salonu, Gazino, Gece Kulübü, Taverna, Diskotek , Bar vb.

### 78.01 Yapım Koşulları

Ticaret ada / parsellerinde zemin katında veya zemin katı ile ilişkili en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda, bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt, vb. bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır. Bu kullanışlar, konut bölgelerinde tamamı umumi bina olmak kaydı ile yer alabilir.

Salon alanı en az (300,00) metrekare olacaktır. Mekan ölçülendirme hesaplarında yoğunluk olarak (1,50) metrekare/kişi veya (5,25) metreküp/kişi esas uygulanacaktır.

### 78.02 Yapılması Zorunlu Mahaller ve En Az Ölçüleri

- Sanatçılar ve gelin ile damat için ayrı ayrı, dar kenarı (2,50) metreden ve alanı (7,50) metrekareden az olmayan bir oda ,
- Gelin odasında bir hela ve lavabo,
- Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti,
- Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık birimleri,
- Düğün salonlarında ayrıca dar kenarı (3,00) metre, alanı (12,00) metrekareden az olmayan bir servis odası ve
- Yönetim için dar kenarı (2,50) metre, alanı (7,50) metrekareden az olmayan ayrı bir yer bulunacaktır.

### 78.03 Helalar

Her (25) kişiye erkekler için (1) lavabo ve pisuar; bayanlar için (1) lavabo, her (50) kişiye en az (1) kadın, (1) erkek olmak üzere hela yapılacaktır. Hela kabinleri en az (1,10x1,50) metre, lavabo konulduğu takdirde (1,10x2,00) metre ölçülerinde olmalıdır.

Ayrıca, bu yerlerde özurlülerin kullanımına uygun en az (1) lavabo ve hela yapılması zorunludur.

### 78.04 Merdivenler

Merdiven genişliği (1,60) metreden az olamaz.

### 78.05 İç yükseklikler

Kat yüksekliği temiz (4,00) metreden az olmaz.

### 78.06 Kapılar

(2,50) metreden dar olmayan (1) giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa ulaşabilen en az (2,00) metre genişliğinde ve dışa açılabilen (1) kapı ile bağlantılı ayrı bir çıkışı içermelidir.

Tüm dışa açılan kapılar, en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

### 78.07 Havalandırma

Salonlarda havalandırma ve klima tesisatı olacaktır.

Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli doğal havalandırma sağlanamaması halinde, havalıklar teşkil edilecektir. Arka bahçesi varsa, kuranglez şeklinde toplam alanı (3,00) metrekareden az olmamak kaydı ile havalık yapılabilir; aksi halde toplam alanı (3,00) metrekareden az olmamak kaydı ile müstakil havalıklar yapılacaktır.

## **MADDE 79. Hamam, Sauna ve Sıhhi Banyolar**

### **79.01 Yapım Koşulları**

Hamam, sauna, sıhhi banyolar; tüm bölgelerdeki tamamı umumi kullanışa ayrılan binaların, zemin, normal veya giriş ve çıkışların sağlandığı katların en fazla bir kat aşağısında yapılabilir.

### **79.02 Yapılması Zorunlu Mahaller ve En Az Ölçüleri**

İdari bölüm, personel odası, meşrubat servisi ve çay ocağı, yeteri kadar hela, pisuvar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme birimleri ( 2.) bodrum katta yapılabilir.

### **79.03 Koridorlar**

Genel kullanıma açık koridor genişlikleri (1,60) metreden az olamaz.

### **79.04 İç yükseklik**

Kat yüksekliği temiz (3,50) metreden az olamaz.

### **79.05 Merdivenler**

Merdiven genişliği temiz (1,60) metreden az olamaz.

### **79.06 Kapılar**

Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az büyük kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

## **VIII. BÖLÜM**

### **YAPI İZİNİ (RUHSATI) İŞLERİ**

#### **MADDE 80. Yapılara Ait Mimarlık/Mühendislik Projeleri Düzenlemeden Önce Yapılacak İşlemler**

Yapılara ait mimarlık/ mühendislik projeleri düzenlenmeden önce mal sahipleri ya da yasal vekilleri tarafından ilgili belediyelere başvurularak; parsel ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, zemin araştırma raporu hazırlatılır.

### 80.01 İmar Durum Belgesi

Başvuru dilekçesi ekinde sunulan aplikasyon tutanağı, tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler ile müracaat edilmesi halinde ilgili belediye tarafından başvurunun intikalinden itibaren 2 gün içinde imar durum belgesi (çap) düzenlenir. Belgenin düzenlenememesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süre içerisinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

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. İlgili belediyeler, mümkün olması halinde, tapu kayıt bilgilerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) elektronik ortamda doğrudan erişebilir. 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 parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

İmar durum belgesinin geçerlilik süresi, her hangi bir plan tadilatı olmaması halinde bir (1) yıldır. Bir (1) yıl içinde imar durum belgesine binaen yapı ruhsatı verilmemesi halinde, yeniden imar durum belgesi düzenlenmesi gerekir.

### 80.02 Yol Kotu Tutanağı

İlgili belediye başvurunun intikal tarihinden itibaren yol kotu tutanağını en geç 5 (beş) iş günü içerisinde verir. Belgenin bu süre içerisinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine beş (beş) iş günü içerisinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

### 80.03 Zemin Araştırma Raporu

**a-** Yeni yapılacak tüm yapılara yapı ruhsatı alınabilmesi için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümleri ve Büyükşehir Belediyesince belirlenen ilkeler çerçevesinde yapı sahibi ya da yasal vekilleri tarafından “Zemin Araştırma Raporu” hazırlattırılması zorunludur.

Zemin araştırma raporlarının bu Yönetmelik ekinde (Ek-1) belirtilen “Zemin Araştırma Raporu Çerçevesi” ne uygunluğu aranacaktır.

**b-** Rapor, resmi kurumların ilgili birimleri, üniversiteler veya TMMOB üyesi meslek odalarınca tescil edilmiş konunun uzmanı mühendislik ve danışmanlık firmaları tarafından hazırlanır.

**c-** Raporun giriş bölümünden itibaren sonuç ve önerilere kadar hazırlanan tüm sayfaları rapor müellifi tarafından paraflanır.

**d-** Zemin Araştırma Raporlarının uygunluğu, ilgili belediyesince tetkik edilir. Raporda elde edilen parametrelerin mutlak suretle statik projelere yansıtılmış olması sağlanır.

**e-** İncelenen ada/parsel/alan yerleşime uygunluk açısından hangi alanda kalırsa kalsın (uygun alan veya önemli alan), eğer söz konusu alanda özellik arz eden bir yapı tasarlanıyorsa, derin kazı söz konusu ise ve/veya bina önem katsayısının bir (1) olması durumunda doğrudan (Tip C) olarak belirlenen raporun gerektirdiği çalışmalar yapılır.

**f-** Yapının teknik uygulama sorumluluğunu üstlenen Yapı Denetim Kuruluşunca; hafriyat alındıktan sonra (temel imalatı öncesi) zemin araştırma raporu yerinde tetkik edilerek, raporun yerel

koşullara uygunluğu incelenir, bir uyumsuzluk olması halinde tutanak düzenlenerek, belediyesince gerekli güncellemelerin yapılması talep edilir.

### **MADDE 81. Mimarlık ve Mühendislik Projelerinin Düzenlenmesi:**

**81.01** Yapı sahibi ya da yasal vekillerince noter onaylı vekalet verilen proje müelliflerine ilgili kanun, plan, yönetmelik, proje düzenleme esasları, TSE Standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olarak mimarlık ve mühendislik projeleri hazırlatılır.

**81.02** Tüm projelerin başlık paftasının: Arsanın yeri, tapu kaydı, ada/parsel numaraları, özel durumlarda varsa içindeki mevcut yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, TAKS'ı, KAKS'ı, hangi amaçla kullanılacağı, yapı sahibi, proje müellifi, varsa müteahhidi ve denetimini yapacak yapı denetim kuruluşu hakkında gerekli bilgi tablosunu ihtiva etmesi gerekir.

**81.03** Projelerin belediyede incelenmesine esas olmak üzere, tüm projeler ilgili belediyenin talep edeceği formatta CD olarak da verilir.

#### **81.04 Mimari Proje**

Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına, mimari proje çizim ve sunuş standartlarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi, metrekare cetveli, bodrum katlar dahil olmak üzere bütün kat planları, çatı planı ve bunlara ilişkin en az iki adet kesit, yeteri sayıda görünüş ve tahliye projesi, toprak kazı hesabı, sistem kesitleri ve gerektiğinde nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri, ilgili mühendislerce hazırlanan asansör avan projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, 500m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde hazırlanacak peyzaj projelerinden meydana gelir.

Vaziyet planı, parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200, 1/500) hazırlanır. Vaziyet planı üzerinden aynı ölçekte en az iki kesit düzenlenir.

Vaziyet planında önerilen yapının parsel uygulamaya dair köşe koordinatları yapı yaklaşma mesafeleri, çevre düzenlemesi ve kotları gösterilecektir.

Blokların içine kat adetleri, saçak seviyesi, su basman kotu, bu kotların tekabül ettiği deniz seviyesi kotu, zemine oturan alanlar ve blokların içerdiği üniteler sayılarıyla beraber yazılır.

Vaziyet planında arsa içi servis yolları, istinat duvarları, rampa ve merdivenler, zemin altındaki tesisler vb. gösterilir.

Otopark Yönetmeliğine uygun olarak parsel içinde düzenlenen otopark yerleri belirtilir ve ölçülendirilir.

Bodrum, zemin ve tip kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin kesit ve görünüşler; 1/50 veya 1/100 ölçekte çizilecektir. Özellikle arz eden durumlarda belediyece uygun görülecek farklı bir ölçekte de çizilebilir.

İhtiyaç programının tam olarak gerçekleştirildiği benzer katların biri ile diğer katların tümü çizilir. Tekrar eden katlar için açıklama yazılır.

Her bağımsız bölüm içine bağımsız bölüm numarası, mahal isimleri ve alanları yazılır.

Zemin kat planlarında çevre düzenlemesi (tretuvar, bağlantı yolları, giriş platoları vb.) gerektiği kadar işlenir, kuranglez görünüşleri çizilir, çiçeklikler, bordürler gösterilir.

Bacalar ait oldukları ve devam ettikleri katlarda eksiksiz gösterilir.

Çatı planında; eğimler, su toplama yerleri, dereler, tesisat ve asansör çıkıntıları, bacalar ve çatıya çıkış delikleri gösterilir. Gerekli kotlandırma ve açıklamalar yapılır.

En az iki kesit çizilir. Kesitlerden biri merdivenden, diğeri yapının özelliği olan yerlerinden en çok bilgi verecek şekilde geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere esas planların ölçeğinde çizilir. İki taraftan bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit her hangi bir özellik taşımiyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol veya kaldırım kotları, bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin ( $\pm 0.00$ ) röperine bağlı olarak gösterilecektir.

Kesitin geçtiği yerdeki mahallerin kodları ve isimleri yazılır.

Kesit ve cephelerde doğal zemin nokta nokta, öneri zemin devamlı çizgi ile gösterilir ve her ikisine ait gerekli kotlandırma eksiksiz yapılır.

Kesitlerde çatı eğimi ve örtü malzemeleri, dereler, yağmur olukları ve inişleri belirtilir. Malzeme açılımları yazılır. Mahya, saçak, kuleler, asansör ve tesisat çıkıntıları ile bacalar kotlandırılır.

Yapı tek blok ise dört görünüşü de çizilir. Birbirinin aynı olan görünüşler çizilmez. Bitişik düzendeki yapıların görünen cepheleri çizilir. Yapı birkaç bloktan meydana geliyorsa yapının mimarisini açıklayan tüm görünüşler çizilir.

Cephelerde zemin çizgisi altında kalan yapı kısmının dış hatları, kesik çizgilerle belirtilir.

Çevre (peyzaj) düzenleme projesi ve bununla bağlantılı olarak;

Aplikasyon,

Tesviye,

Bitkisel peyzaj ve

Yapısal peyzaj uygulama projeleri ile

Silüetler ve uygun ölçekte nokta detayları düzenlenir.

Sistem kesitleri ve detaylar özelliğine göre uygun ölçekte düzenlenir.

## 81.05 Statik Proje

a-Statik proje; mimari projeye uygun olarak betonarme karkas, yığma kagir, çelik ve diğer yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren temel ve bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planları ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarını kapsar.

Zeminin fiziksel parametreleri, zemin-temel-yapı etkileşimi ile temel tasarımının belirlenmesinde mühendislik hizmetlerini içeren standartlara ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara uyulur.

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

**b-**Betonarme kalıp planlarında; onaylı mimarlık ve tesisat projelerine uygun duman, havalık, hava bacaları ile ışıklıklar, pis ve temiz su tesisat yerleri, hermetik cihazların baca delikleri de tam ölçüleri ile işaretlenir.

Merdivenler, mimari projedeki şekli ile kalıp ve donatı planlarında aynen gösterilecektir.

**c-**Parsel içerisindeki istinat duvarları, gerekli ise saha içi yol profilleri (projeleri); ayrıca kanal ve drenaj uygulama projeleri ve detayları da verilir.

### **81.06 Mekanik Tesisatı Projeleri**

**a-** Mekanik Tesisat Projeleri; Sıhhi Tesisat, Kalorifer Tesisat (ısıtma-soğutma), havalandırma, asansör uygulama projeleri, asansör avan projeleri ve yangın söndürme projelerinden oluşur. Projeler ilgili tüm mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak hazırlatılır.

**b-** Asansör avan projesi, ısı yalıtım projesi ve raporları, mimari proje ile birlikte hazırlanır.

### **81.07 Elektrik Tesisatı Projeleri**

Elektrik tesisatı uygulama projeleri kapsamında elektrik iç tesisatı (kuvvetli ve zayıf akım), makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör, iletişim (bina içi telefon, kablolu TV vb.) ve saha aydınlatma tesisat projeleri çizilir.

### **81.08 Projelerin İncelenmesi Aşamasında Uyulacak Esaslar**

Mimari proje bir adedi tapu müdürlüğünün istediği normlarda hazırlanmak üzere altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

Projeler belediye tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise onaylanır. Belediyece yapılacak inceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur.

Proje kopyaları körük şeklinde (A4) normuna uygun şekilde katlanmalıdır. Projelerin kopyalarında ek yapılması lüzumu halinde; mimari projelerin birleştirilmesi için yapılan bütün ek yerleri (2) yerinden proje müellifi ve inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenir. Ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanlar bir anahtar paftada gösterilmeli ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğu proje onay sayfasına yazılarak imzalanıp mühürlenir.



Projelerin onay sayfası, zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerde olmalıdır.

Projelerde “meslek odaları vizesi” aranmaz ve İlgili Belediyelerce vize uygulaması konamaz.

Projeler belediyece incelenip onaylanmadan önce, proje müelliflerinin taahhütnameleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi yapılar için yapı denetim kuruluşuna dair YİBF, yapı denetim taahhütnameleri, hizmet sözleşmesi, yapı denetim izin belgesi, projeler üzerinde yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin uygunluk imzası ile Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde hazırlanmış Proje Kontrol Formu aranır.

2863 sayılı Yasaya tabi parsellerde ise ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı ile Kurul onanlı mimari, röleve, restitüsyon veya restorasyon projeleri istenir. Zaruret halinde proje müellifi tarafından yapılan düzenlemeler, inceleyen tarafından mühürlenmeli, projenin uygun bir yerde de düzeltme yapılan yerler ve düzeltme adeti belirtilerek proje müellifi ve inceleyen tarafından imzalanır.

Elektrik, telefon ve tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında 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 en geç otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili belediyeye sunulması gerekir.

## **MADDE 82. Yapı İzni (Ruhsatı) ile İlgili Genel Esaslar ve İstenecek Belgeler**

### **82.01 Genel Esaslar**

**a-**Yapılacak olan her türlü yeni yapı, ruhsat alınmış yapılarda ilâve ve esaslı tadilâtlar için mülk sahipleri veya yasal vekilleri tarafından ilgili belediyesinden yapı izni alınması zorunludur.

**b-** İlgili belediyeler proje ve belgelerde her hangi bir eksik veya yanlış bulunmadığı takdirde, yapı ruhsatı için yapılan başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içerisinde yapı izni vermek zorundadır. Eksik veya yanlış bulunduğu takdirde, aynı süre içinde başvuru sahibine ilgili bütün eksik ve yanlışlar yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir.

**c-** Yapı İzni almak için mülk sahiplerinin veya yasal vekillerinin başvurması halinde; Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı, Gerekli vergi, resim ve harçlar ile hizmet ücretlerinin tahsil edilmesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi hükümlerinin yerine getirilmesi, Parselin üzerinde bina varsa yıkılması (Yapılacak binayı etkilemeyen, şantiye kullanımına uygun binalar yıkılmayabilir), Yapıların fenni mesullüğünün 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yüklenilmesi,

Mülk sahibi ya da yasal vekili, yapı müteahhidi, proje müellifleri, yapı denetim kuruluşları/fenni mesuller ile şantiye şefinin, yapı ruhsatının ilgili bölümlerini imzalaması koşulları ile yapı izni verilir.

**d-** 5216 sayılı Kanununun 11. maddesi gereği ilçe belediyelerinin verdikleri ruhsatların ada/parsel, bağımsız bölüm sayısı, kullanım amacı bilgilerini içeren listenin her ay Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi zorunludur.

**e-** Yanlış verildiği anlaşılan yapı izni ilgili belediyece iptal edilip inşai faaliyet durdurularak mevzuat çerçevesinde yeniden ruhsat düzenlenir.

**f-** Yapı izni için gerekli tüm belgelerin belediyeye verildiği tarih itibarıyla, imar durum belgesi en fazla bir sene içinde onaylanmış, tapu tescil belgesi ise en fazla bir ay evvel alınmış olmalıdır. İlgili belediyeler güncel tapu kayıt bilgilerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden (TAKBİS) elektronik ortamda doğrudan erişebiliyorsa, ayrıca belge istenmez. Ancak, bu durumda yapı sahipleri veya vekillerinden, ruhsat başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

**g-** Yapı ruhsatına bağlanmamış onaylı projelerin geçerliliği bir yıl devam eder. Bu süre içerisinde ruhsat alınmaması, plan tadilatı yapılması veya yapılaşmayı etkileyen her hangi bir mevzuat değişikliği halinde güncel mevzuat çerçevesinde yeniden proje onayı gerekir.

**h-** İmar planlarında DOP, KOP kullanım alanlarına ayrılmış olup, imar hakları başka bir imar parselinde karşılanmış taşınmazların hak sahiplerine ait eski bina ve yapılar (enkaz), malikince kaldırılmadan / kaldırılmadan yeni parselinde yapı izni (ruhsat) verilemez.

**ı-** Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir.

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

Belediye, proje onayı aşamasında proje müelliflerinden, yapı ruhsatı düzenleme aşamasında 4708 sayılı Kanuna tabi olmayan yapıların fenni mesullerinden, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda sicil durum taahhünamesini ister. Belediye sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin taahhünamesi her ay TMMOB'a bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri, tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur.

**j-** Yapı ruhsatı verilmesi aşamasında tesisat projelerinin belediyeye sunulması zorunlu değildir. Bu projeler ruhsat alındıktan sonra ilgili fenni mesul veya yapı denetim kuruluşunca 30 gün içinde ilgili kurum veya kuruluşlara onaylatılarak ruhsat vermeye yetkili belediyeye sunulacak, ilgili belediyelerin gerekli onama işlemini müteakip, proje onay tarihi ve yeni müelliflerin bilgileri mevcut ruhsata ilave edilerek, yetkililer tarafından mühürlenip paraflanacaktır.

**k-** Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç, inşaatı süren yapılara ilişkin yapı sahibi, müteahhidi, proje müellifi, fenni mesul değişikliği veya isim ilavesi gibi diğer

ruhsat başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması, etüt ve proje müelliflerinin yapı ruhsatlarında imzalarının yeniden alınması gerekli değildir.

## 82.02 Yapı İzni İçin İstenecek Belgeler

### A- Ruhsat Başvurusu Öncesi Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler

- a- İmar Durum Belgesi
- b- Zemin Araştırma Raporu
- c- Yapı denetimine ilişkin belgeler
  - Yapı Denetim Damga Vergisi
  - Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi
  - Yapı Denetim İzin Belgesi Fotokopisi
  - YIBF (Yapıya İlişkin Bilgi Formu)
  - Yapı Denetim Banka Dekontu
  - Yapı Denetim / Fenni Mesul Taahhütnamesi
- d- Mimari Proje
  - Mimari Proje
  - 500 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde Çevre Düzenleme Projesi (peyzaj)
  - Asansör Avan Projesi
  - Isı Yalıtım Projesi
  - Metrekare Cetveli
  - Yangın Tahliye Projesi
  - Bağımsız Bölüm Planı
  - Noter onaylı bağımsız bölüm listesi
- e- Statik Proje
- f- Tesisat Projeleri (Ruhsatı müteakip bir aylık süre içinde de belediyeye sunulabilir)
  - Elektrik Tesisatı Projesi
  - Sıhhi Tesisat Projesi
  - Kalorifer Tesisatı Projesi
  - Yangın Söndürme Projesi
  - Yangın Algılama Projesi
  - Doğalgaz Tesisatı Projesi
  - İletişim Tesisatı Projesi (PTT, kablolu TV, vb.),
  - Gerektiğinde Havalandırma / İklimlendirme Uygulama Projeleri

### B- Ruhsat Başvurusu Esnasında İstenecek Belgeler

- a- Yapı sahibi veya yasal vekillerinin dilekçesi (Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların yapım işine dair noter tasdikli muvafakatleri)
- b- Numarataj Belgesi
- c- Tapu tescil belgesi ( son bir aylık)
  - Yapı izni verme aşamasında tapu senedi yerine geçebilecek belgeler:
  - Özel yasalara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775,2510,4753,5618,7269/1051 sayılı Yasalara göre),
  - Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

Kesinleşmiş kamulaştırma kararları.

(Mülkiyet durumu mümkünse TAKBİS üzerinden sorgulanabilir.)

- d- 3194 Sayılı İmar Kanununun 23. maddesine göre Altyapı İlişiksizlik belgeleri;  
ASKİ'den Kanal Katılım yazısı.  
Yol Katılım yazısı.
- e- Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan noter onaylı inşaat sözleşmesi,
- f- Ruhsat harçlarının yatırıldığına dair makbuz.
- g- Şantiye Şefi Belgeleri  
Şantiye Şefi Sözleşmesi (Noter onaylı)  
Şantiye Şefi Taahhütnamesi
- h- TC kimlik numaraları (yapı sahibi, müteahhidi, proje müellifleri, yapı denetim yetkilisi, şantiye şefi)
- i- Arsa beyanı belgesi (Arsa beyanı ile ilgili belgelere belediyesince ulaşılmaması halinde ayrıca belge istenmez)
- j- 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununa tabi olmayan yapılarda Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenen fenni mesullere ait (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi) TUS belgeleri.
- k- 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanununa tabi olmayan yapılarda fenni mesullerce (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi) düzenlenen fenni mesul taahhütnamesi.

### **MADDE 83. 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 ve bu Yönetmelikte getirilmiş hükümlere uymak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu 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 müşterilati niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavator, 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 Belediyeye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; İlgili Belediye' den alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde (80.) maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

### **MADDE 84. Esaslı Onarım (Tamir) ve Değişikliklerde (Tadiller) Proje ve Ruhsat**

**84.01** Yapılacak esaslı onarım (tamir) ve değişiklikler (tadiller) ruhsata tabidir.

**84.02** 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 mekanik/elektrik tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde yeniden statik ve mekanik / elektrik tesisat projeleri istenir.

Proje üzerinde basit düzeltmeler (Tashihler) yapılması mümkün olan hallerde ayrıca, tadilat projesi istenmez. Bu düzeltmeler mevcut tüm projeler üzerinde işlenerek, İlgili Belediyesince mühürlenir, imzalanır. Ayrıca, proje müellif(ler)'inin imzasını almak kaydı ile yapı izni almaya gerek yoktur.

#### **MADDE 85. Kazı İzni**

Bir parselde kazı yapılabilmesi için yapı ruhsatı alınması zorunludur. Kazıdan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve yapının denetiminden sorumlu yapı denetim kuruluşuna aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde İmar Kanununun (32.), (40.), ve (42.) maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine İlgili Belediyenin İmar Biriminin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı izni verilebilir.

#### **MADDE 86. İstinat Duvarları**

Dik eğimli ve tehlike arz eden veya tabii zemini yola göre yüksek olan parseller ile özellik arz eden durumlarda veya ilgili belediyesince gerekli görüldüğü hallerde ruhsat eki projelerde (mimari, statik) ve hesaplarda tariflenen istinat duvarlarının yapılması zorunludur.

İstinat duvarı yapılması zorunlu parsellerde, istinat duvarları yapılmadan bina inşaatına başlanamaz; ancak özellik arz eden durumlarda, ilgili Belediyesinden izin alınmak şartıyla istinat duvarlarından önce bina inşaatına başlanabilir.

İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

#### **MADDE 87. Ruhsata Tabi Olmayan İnşaat İşleri**

**87.01** İmar planları, hükümleri ve raporları ile bu Yönetmelik yanında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine aykırı olmamak, yapının taşıyıcı unsurları ve ısı yalıtımını olumsuz olarak etkilememek; bağımsız bölümlerin brüt inşaat alanlarını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile

a-)Derz, iç ve dış sıva , boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektik ve sıhhi tesisat ile kiremit aktarılması işleri,

b-)Korkuluk, parapet, paratoner, gölgelik (pergole), çardak (kameriye), derinliği (1,00) metreyi geçmeyen süs havuzu ve bahçe düzenlemesi yapılması,

c-)Kendi bağımsız bölümü içinde taşıyıcı olmayan bölme duvarlarının kaldırılması veya bina statüğünü etkilemeyen duvarların konulması,

d-)Basit tamir ve tadiller,

e-)İç dekorasyon işleri, zemin katta bulunan iş yerlerinin imar durumuna aykırı olmayan vitrin değişiklikleri,

f-)Duvar kaplaması, baca, saçak, çatı ve benzeri unsurların onarımı ruhsata tabi değildir.

g-)5393 sayılı Yasanın 73. maddesi doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisince yapımına karar verilmiş bina cephe düzenlemeleri ruhsata tabi değildir.

**87.02** Ruhsat almayı gerektirmeden yapılabilecek/değiştirilebilecek/ onarılabilecek nitelikteki inşaat işlerinin onaylı mimarlık ve mühendislik projelerinde gösterilmiş haliyle yapılmamış veya farklı tatbik edilmiş olması projelerde değişiklik / yeni proje gerektirmez.

Taşıyıcı bölme duvarları ile taşıyıcı olsun/olmasın bağımsız bölümler arasındaki duvarların kaldırılması halinde bu durum onaylı projesine ve ruhsatına işlenmek üzere İlgili Belediyeye başvurulacaktır.

Bu başvuruda işe nezaret edecek mimar/mühendis ismi de İlgili Belediyeye bildirilir.

## **MADDE 88. Muvakkat (Geçici) Yapılar**

### **88.01 Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde**

#### **a-)Yapılanma Şartları**

İmar planlarında tamamı umumi hizmetlere ayrılan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden müracaat gününde (5) yıllık imar programına dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (7,50) metreyi, toplam inşaat alanı (250,00) metrekareyi geçmemek, birden fazla bodrum kat yapılmamak, en az bahçe mesafelerini korumak, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere taşınması mümkün malzemenin ve buna müsait bir sistemde inşaa edilmek şartı ile ve yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol üzerlerine konumlandırmamak suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine İlgili Belediye Encümeni'nce muvakkat inşaat veya tesisat yapılmasına izin verilir.

Bu yapının/tesisatın imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve İlgili Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak, hangi maksat için yapılabileceği İlgili Belediye Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların bodrum kat hariç brüt inşaat alanları toplamı (250,00) metrekareden ve yükseklikleri (7,50) metreden fazla olamaz.

#### **b-) Muvakkat Ruhsat Müddeti**

Muvakkat yapı ruhsat süresi en fazla (10) yıldır. Yapı izni verilmezden önce İlgili Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının, (10) yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir.

Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

c-) 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 tesisatın, Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

### **88.02 Kapanan Yollar ve Mahreci Bulunmayan Parseller**

a-) İmar planına göre kapanan yollar ve 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 uygulanıncaya veya kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

b-) Bu gibi arsalardan müracaat gününde (5) yıllık imar programına dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da bu maddenin (1.) fıkrasındaki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat /tesisat izni verilir.

**88.03** Bu maddenin uygulamasında kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul edilir.

### **MADDE 89. Sınırlı Yapı Yapma ve Yasağı Olan Bölgelere Ait Şartlar**

#### **89.01 Tehlikeli ve Ağaçlandırılacak Alanlar**

Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan; sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki nedenlerle “Ağaçlandırılacak Alan” olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

#### **89.02 Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Köy/Mahalle Yerleşik Alanları ile Yerleşme Alanı Dışındaki (İskan Dışı) Alanlarda Yapılaşma\***

a-) 5216 sayılı Kanunla Büyükşehir Belediye veya Mücavir Alan Sınırlarına katılan (orman köyü veya mahalle ismi alan) köylerin ve mezarlarının yerleşik alanlarında:



Parsel genişliklerinin (15,00) m'den, parsel derinliklerinin de (20,00) m'den az olmaması,

Binaların kotlandırılmaları, cephe hatları ile çekme mesafelerinin, köy ile mezralarının ve mahallelerin mevcut teşekkülü, civarın yapı düzeni ve karakteri esas alınarak, ilgili belediyesi tarafından tespit edilmesi,

Yapı inşaat alanının 200 m<sup>2</sup> 'yi, toplam kat adedinin bodrum hariç 2 katı ve yapı yüksekliğinin 6,50 m'yi geçmemesi,

Köy veya mahalle nüfusuna kayıtlı olan kişiler tarafından yapılması, şartlarıyla konut amaçlı yapılar,

Yapılaşma şartları, bölgenin yapı düzeni ve karakterine göre ilgili belediyesi tarafından tespit edilmek şartıyla, eğitim, güvenlik, dini tesis, sağlık vb. kamusal amaçlı yapılar ile konutun yanı sıra mahreç aldığı yola (10,00) metreden, parsel hudutlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,40), yapı yüksekliği (6,50) metreyi ve bodrum hariç iki katı geçmemek şartı ile kümes, ahır, ağıl, samanlık vb. tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar,

İlgili belediyesinden yapı izni alınarak yapılabilir.

**b-)** 1/5000, 1/1000 ölçekli imar planları bulunmayan iskan dışı alanlarda, 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde sıhhi ve estetik mahzur olmadığı takdirde inşaat alanları toplamı yapılması ihtiyari (1) bodrum hariç (2) katta (250,00) metrekaresi, saçak seviyesinin tabii zeminden yüksekliği (7,50) metreyi aşmamak yol(lar)a ve parsel sınırlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, sayfiye evleri, eğlence, turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin eklentileri ve ortak yerleri, ilgili belediyesinden izin almak kaydıyla yapılabilir.

**c-)** Ayrıca, bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyeti içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydı ile konutla birlikte veya ayrı ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar; mahreç aldığı yola (10,00) metreden, parsel hudutlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak; parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,20), yapı yüksekliği (7,50) metreyi ve iki katı geçmemek şartı ile yapılabilir.

Bu yapıların (b) bendi koşullarına uymak üzere inşaa edilecek konutla birlikte yapılması durumunda da KAKS (0,20)'i geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile KAKS'a tabi değildir. Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve KAKS'a tabi değildir.

Çevre yolundan Kuzeye doğru Ülker köprüsü kavşağına kadar Esenboğa yolunun doğu ve batısına 5'er km; bu kavşaktan Çubuk İlçesine, Çubuktan doğuya Akyurt İlçesine, oradan da Çankırı Karayolunu takiben tekrar Ülker kavşağına uzanan yolların oluşturduğu güzergah dışında çizilecek 5 km.lik mesafe içinde mandıra, ahır, ağıl, gübre ve silaj çukurları, kullanımlara izin verilmez.



**d-)** Bu alanlarda yapılan her türlü yapı ve müstemilatı ile yerleştirilen her çeşit ağaç, bitki için, imar planları uygulanması aşamasında herhangi bir hak talebinde bulunulmayacağına, bütün yapıların başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yapı, sahipleri tarafından noter onaylı taahhütname verilmeden ve yapılacak tesisler hakkında yapım amacına göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmadan yapı izni verilemez.

**e-)** Bu maddede sözü geçen yapılar, ilgili belediyesinden koordineli çap üzerine çizili vaziyet planına dayalı avan projeye göre ruhsat alınarak yapılabilir. Sıhhi ve estetik mahsurların takdir yetkisi İlgili Belediyeye aittir.

**f-)** Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve Kuruluşlarca hazırlanmış bulunan (1/50) ölçekli veya (1/100) ölçekli tip projeler üzerinden de yapılabilir.

### **MADDE 90. Sit Alanlarında İnşaat Şartları**

Sit alanlarında yapılacak her türlü uygulama, bu konu ile ilgili yürürlükteki tüm yasal düzenlemelere, Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun ilke kararlarına ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun kararlarına göre yapılacaktır.

Koruma amaçlı imar planı ya da geçiş dönemi yapılaşma koşulları bulunmayan kentsel sit alanlarında hiçbir şekilde imar uygulaması yapılmayacaktır.

Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında , tescilli yapı parseline aradan yol geçse bile cephe veren parsellerdeki her türlü uygulama için “Koruma Kurulu”ndan izin alınması gerekmektedir. Diğer parsellerdeki uygulamalar için koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı ekleri doğrultusunda Belediyesinden izin alınacaktır.

Sit alanlarında taşınmazı bulunan mülk sahipleri, taşınmazlarının her türlü bakım ve onarımlarını yaptırmakla yükümlüdürler.

İlgili Belediyesi, gerekli gördüğü hallerde bu taşınmaz sahiplerinden çevreye uygun bakım ve tamirat yapılmasını isteyebilir veya gerekli bakım ve onarım bedeli mal sahibinden alınmak üzere gerekli bakım ve onarım Belediyesi tarafından yaptırılabilir. Yapı taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ise mal sahibi yasal düzenlemeler çerçevesinde kredi isteğinde bulunabilir.

## **IX. BÖLÜM**

### **YAPI İZİNİ (RUHSATI) SONRASI İŞLEMLER**

#### **MADDE 91. Şantiye Binaları**

**91.01** Binanın mimari uygulama projesi onaylanmadan şantiye binası yapılamaz. Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir. Şantiye binalarının bulunduğu ada/parsel içinde yapılması gereken esas bina veya

eklentiler ve/ veya ortak yerler bina şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Mevzuatın gerektirdiği proje onay ve yapı izni işlemlerinin tamamlanması yolu ile muhafaza edilmesi mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

**91.02** Şantiye binalarının yerini, ölçüsünü ve şeklini İlgili Belediye tesbit eder.

**91.03** Özellik arz eden yapılar için parselin alanının veya arazinin topoğrafik durumunun şantiye binası yapılmasına müsait olmaması halinde, mal sahibinin talebi üzerine şantiye binasının İlgili Belediyenin uygun göreceği başka bir alanda/parselde yapılması da mümkündür. Ancak, yapı kullanma izni aşamasında söz konusu şantiye binasının yıktırılmış olduğunun belgelenmesi zorunludur.

## **MADDE 92. Yapı Yerinde Bulundurulması Gereken Levha ve Belgeler**

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Ayrıca inşaat müddetince, yapı yerinde mal sahibinin, müteahhidinin; mimari, statik ve tesisat proje müelliflerinin; şantiye şefinin, yapı denetim şirketinin/mimarlık ve mühendislik fenni mesullerinin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini ihtiva eden en az (0,50/0,75) metre boyutlarında bir levha herkesce rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulacaktır.

## **MADDE 93. Yapı Yerinin Gösterilmesi**

Yapı ruhsatı alındıktan sonra İlgili Belediyeye yazı ile müracaat edilerek, yapı yerinin gösterilmesi istenebilir. Belediye dilekçenin verildiği tarihten itibaren (15) iş günü içinde yapı sınırını, ( $\pm 0,00$ ) kotu ve röperini gösteren onaylı bir aplikasyon krokisi düzenleyerek ve mal sahibine vererek yapı yerini gösterir.

## **MADDE 94. İnşaata Devam İzni**

**94.01** Yapının, temel inşaatı zemin kat seviyesinde geldiğinde bu katın taban betonu dökülmeden önce ilgisinin İlgili Belediyeye yazılı müracaatı üzerine, yapı en geç (2) gün içinde kontrol edilerek yapı ruhsat ve eklerine/aplikasyon krokilerine uygunsa beton dökülmesine izin verilir.

**94.02** Ayrıca, beton döküldükten sonra ölçü krokilerine göre yapı yeri en geç (10) gün içinde kontrol edilir. Yapı gösterilen yerde ve ruhsat eklerine göre yapılmışsa inşaatın devamına izin verilir.

**94.03** (1.)ve (2.) fıkralarda belirtilen zamanlarda yapı ve yapı yeri kontrol edilmediği takdirde ilgilisi ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak şartı ile inşaata devam edebilir.

**94.04** (2.) fıkraya göre yapılan işlem sonunda binalar prizmatik ölçülerine göre parselasyon planlarına tersim edilir.

## **MADDE 95. Yapı Denetimleri**

**95.01** Yapı izni vermeden , yapı yeri/yapı en az iki teknik elemanlı belediye ekiplerince yerinde denetlenerek kaçak yapılaşma/onaylı projelere aykırılık varsa 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine göre işlem yapılır

**95.02** İlgili Belediye inşaat sırasında gerekli gördüğü zamanlarda yapının mimari, statik ve tesisat projelerine uygunluğunu denetleyebilir.

**95.03** Yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerce, inşaat sırasında yapı izin belgesinde gösterilen tüm vizelerin ilgili imalatın bitimini müteakip yapılarak, yapı ruhsatının imzalanması gerekir. Yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerce yapının ruhsat ve eklerine uygun olması halinde devamına izin verilir; aksi halde, İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır. Belediyeler, yapı denetim kuruluşlarının hakediş işlemleri esnasında, vizelerin ilgili imalat aşamasında yapıldığını kontrol eder.

## **X. BÖLÜM**

### **YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİNİ**

#### **MADDE 96. Yapı Kullanma İzni Vermeden Önce Ağaç Dikme Zorunluluğu**

Bütün adalar / parsellerdeki yapılaşmalarda binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her (15,00) metrekaresi için bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak beher ağaç İlgili Belediye Başkanlığının uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilecektir. Uygulama yapılacak adalarda / parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

Her İlçe Belediye Başkanlığı, İlçesi hudutları dahilinde dikilmesi uygun olan ağaçların listesini Büyük Şehir Belediyesinden alacak, adalar/parsellerde dikilecek olan ağaçların cinsi ve en az yaşları bu listeden belirlenecektir.

Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.

#### **MADDE 97. Yapı Kullanma İzni Verilmesi Koşulları ve Gerekli Belgeler**

##### **97.01 Genel Esaslar**

**a-**Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, ilgili belediyeden izin alınması zorunludur.

**b-** Kısmen tamamlanmış binalarda tamamlanan kısımlara, yapı kullanma izninin verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak otopark, kömürlük, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ve sığınak gibi ortak yerlerin ve eklentilerin, varsa istinat duvarlarının kesinlikle inşaa edilerek tamamlanmış ve kullanılabilir olması ayrıca yapılarda/binalarda gerekli emniyet tedbirlerinin alınması zorunludur.

**c-** Fenni mesuller/yapı denetim kuruluşları tarafından yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak kısmen/tamamen bitirildiğine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanıldığına dair rapor düzenlenmesi zorunludur.

**d-** Mal sahibi veya yasal vekilinin müracaatı üzerine belediye, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını kontrol eder.

**e-** Yapının belediyece mevzuata uygun bulunması halinde, başvuru tarihinden itibaren en geç 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.

**f-** Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır. Beş (5) yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmeyen ve ruhsat yenilemek üzere müracaat etmeyen yapılar için, belediyesince ruhsat süresi içerisinde tespit edilen en son yapı seviyesi müktesep kabul edilerek, kalan kısmı için fiziki imkansızlık yoksa güncel mevzuat çerçevesinde değerlendirme yapılır.

**g-** Kullanma izni bulunmayan yapılar; elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme vb. hizmetlerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

## 97.02 Yapı Kullanma İzni İçin Gerekli Belgeler

Yapı kullanma izni için aşağıda belirtilen belgeler istenir;

- a-** Yapı sahibi veya yasal vekillerinin dilekçesi
- b-** Tapu tescil belgesi (Son bir aylık)

Tapu tescil belgesi yerine geçebilecek belgeler:

Özel yasalara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775, 2510, 4753, 5618, 7269/1051 sayılı Yasalara göre),

Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(Mülkiyet durumu mümkünse TAKBİS üzerinden sorgulanabilir. Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil belgesi ile yapım işine dair noter tasdikli muvafakatleri istenir.)

**c-** Yapının özellikle mimari ve statik uygulaması, malzeme, yalıtım, doğalgaz, yangın, sığınak, asansör, ısı ihtiyacı vb tesisat uygulaması yönünden kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıldığına dair Yapı denetim kuruluşu / fenni mesul raporu

**d-**Elektronik ortamda ulaşımının mümkün olmaması halinde ASKİ Genel Müdürlüğünden kanal vizesi yazısı.

**e-**Elektronik ortamda ulaşımının mümkün olmaması halinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı Numarataj Müdürlüğü'nden Yazı,

**f-** Ana gayrimenkulün (yapı / yapıların) ön ve arka cephelerini gösteren en az (0,13x0,18) metre büyüklüğünde (2) 'şer adet renkli fotoğraf

## **XI. BÖLÜM**

### **MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜELLİFLERİ SİCİLERİNİN**

#### **TUTULMASINA İLİŞKİN ESAS VE USULLER**

##### **MADDE 98. Büro Tescili Yaptırma**

Mimarlık mühendislik proje müelliflerinin ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her sene yenilemeleri gerekmektedir.

## **XII. BÖLÜM**

### **GEÇİCİ HÜKÜMLER, YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME**

##### **MADDE 99. Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik ve Değişiklikleri**

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/05/1986 gün ve 180 sayılı kararı ile uygun görülen ve 12,13,14 Mayıs 1986 tarihlerinde Yeni Tanin Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe konulan Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve değişiklikleri yürürlükten kaldırılmıştır.

##### **MADDE 100. Geçici**

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İlgili Belediyesine proje tasdiki için müracaat etmiş olanlar bu Yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (45) iş günü içerisinde ruhsat almaları zorunludur.

##### **MADDE 101. Yürürlük**

Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

##### **MADDE 102. Yürütme**

Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı ve İlçe Belediye Başkanları yürütür.

**EK-**

## **ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU**

### **A- Zemin Araştırma Raporu Çerçevesi**

#### **1) Giriş Bölümü**

Bu bölümde yapılan çalışmanın hangi amaçla yapıldığı ve işin kapsamının ne olduğu anlatılır. Projenin amacına uygun olarak hangi yöntemlerin ve neden uygulandığı açıklanır. Ayrıca uygulanan yöntemler için ne tür alet ve ekipmanların kullanıldığı ifade edilir.

#### **2) Proje Alanının Tanıtımı**

Çalışma alanı; parselin kullanım alanı, il-ilçe-mahalle sıralaması ile pafta, ada, parsel belirtilerek tanımlanır. Parseli yerinde, tereddüde mahal bırakmayacak şekilde tespit etmeyi sağlayacak yer bulduru harita ve krokileri eklenecektir. Parselin ulaşım durumu tariflenecek, gerekirse ulaşım krokisi ve açık adres eklenecektir. Yine parseli belirleyici tapu, çap, röperli kroki örnekleri mutlaka ek yapılacaktır. Ayrıca parselin kullanım amacı belirtilecektir.

#### **3) Coğrafi Konum**

Çalışma alanının topoğrafik durumu, morfolojik ve jeomorfolojik özellikleri, iklim durumu tarif edilir. Parselin kendi içersindeki ve bulunduğu topoğrafya içersindeki yüzey eğimi titizlikle incelenir. Arazi eğiminin %10'u geçtiği durumlarda gerek görülürse yüzey eğim haritası hazırlanarak rapora eklenir.

#### **4) Jeoloji**

Bölgenin genel jeolojik yapısı (parsel ve yakın civarı dikkate alınarak), stratigrafi tarifi ve kesiti verilir. Yapısal jeolojisi açıklanır.

Proje alanının ayrıntılı jeolojisinde zemini oluşturan birimlerin, litolojisi, tabakalaşması, çatlaklık durumu, faylar, ayrışma ve bozuşması, yer altı suyu, yüzey suları, drenaj, heyelan, şev yada yamaç stabilitesi, kayma-düşme, devrilme, çökme, krip, şişme, erime, taşıma kapasitesi ve taşkın durumu gibi konular irdelenir.

## 5) Jeofizik

İlgili idarece uygun görüldüğü takdirde arazi koşullarına uygun seçilen yöntemlerin ilkeleri kısaca tariflenir. Yüzeyle görülen birimlerin derine doğru yanal ve düşey yöndeki özellik değişimleri, yer altı su durumu, boşluk ve temel kaya sorunları gibi ayrıntılar içeren çalışmalar, arazi ve ölçü değerleri ve bu değerlerden hesaplanan büyüklükler açıklanır. Kullanılan yöntem veya yöntemlerden elde edilen veriler, grafikler, kesitler ve arazi modelleri verilir ve değerlendirilmesi yapılır.

## 6) Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik

Bu bölümde, yapılan mekanik sondajlardan ve/veya açılan araştırma çukurlarından (örselenmiş veya örselenmemiş örnekler) elde edilen bilgiler veya araziden (mostra veya inceleme çukurlarından) alınacak zemin yada kaya örnekleri üzerinde yapılacak laboratuvar deneylerini içeren (jeoteknik) zemin veya kaya mekaniği incelemeleri ve sonuçları verilir.

Yetkili kurum ve kuruluşlarca onaylanmış laboratuvarlardan alınmış laboratuvar föylerinin orijinalleri rapora eklenir. Arazi koşulu ve yapılan çalışmanın amacına uygun “Mühendislik Jeolojisi” çalışmaları açıklanır. Jeoteknik bulgu ve büyüklükler irdelenir. Zemin grubunun ve yerel zemin sınıfının ne olduğu verilir; zemin profili (kesiti) tarif edilir.

## 7) Afet Durumu ve Depremsellik

Çalışma alanında bölgesel ve yerel olarak heyelan, sellenme, akma, kayma, çökme vb. olasılıkları hakkında bilgi verilir. Tarihsel ve aletsel dönem deprem etkinliği ve olasılığı, kaçınıcı dereceden deprem bölgesinde kaldığı, spektral katsayıları (TA ve TB) ve ivme değerleri verilir ve ayrıca deprem sırasında ve sonrasında karşılaşılabilecek zemin sorunları ve sıvılaşma olup olmayacağı hakkında gerekli bilgiler verilir.

## 8) Sonuç ve Öneriler

Bu bölümde, yapılan tüm çalışmaların değerlendirme ve yorumlamaları yapılarak sonuçlar ve çözüm önerileri sunulur. Ayrıca ilgili projelere esas olacak veriler tablo halinde verilir. Bu bölümün en altında rapor müellifinin adı, soyadı, unvan ve oda sicil numarası yazılarak imzalanır. İlgili firmanın açık adı, adresi yazılıp kaşelenir.

## 9) Kaynaklar

İlgili rapor hazırlanırken doğrudan veya dolaylı olarak yararlanılan kaynaklar soyadına göre alfabetik sıralama yapılarak standartlara uygun biçimde yazılır.

## 10) Ekler

Bu bölümde metin içeriğinde yer alamayan büyük veri grupları ve (A4) boyutundan daha büyük olan harita ve diğer dokümanlar, (A4) boyutunda katlanarak cep(ler) içinde ve kendi aralarında konu içeriklerine göre gruplanarak verilir. Bu bölümde yer alan dokümanlar ilgilisi tarafından paraflanır veya imzalanır.

## **B) Zemin Araştırma Raporu Genel Düzeni**

### **1) Ön Kapak**

Raporu hazırlayanın Odasınca tescilli büronun adı ve logosu kapağın üst kesimine gelecek şekilde yazılır.

Kapağın orta kesiminde, inceleme alanının il, ilçe adı; ada, pafta, parsel numarası ile birlikte "ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU" ibaresi büyük puntolarla yer alır.

Altta raporun hazırlandığı ilin adı büyük harflerle yazılarak altına ay ve yıl olarak tarih yazılır.

### **2) İç Kapak**

Raporu hazırlayanın Odasınca tescilli büronun adı, logosu, adresi, telefon numarası ve diğer iletişim bilgileri kapağın en üst kesimine gelecek şekilde yazılır.

İç kapakta, ön kapağın orta kesiminde yazılan başlık aynen yazılır ve hazırlayanların adı,soyadı ve unvanları eklenir.

### **3) İçindekiler**

Bu bölümde raporun ana ve alt bölüm başlıkları sayfa numarası ile verilir.

Raporda yer alan şekil, çizelge, sondaj loğu ve ek listeleri ayrı ayrı başlıklar halinde; şekil, çizelge, loğlar ve ekler listelenmiş şekilde içindekiler bölümünden hemen sonra yazılır.

### **4) Metin Bölümü**

Raporun ana ve alt bölümleri yer alır.

### **5) Yararlanılan Kaynaklar**

### **6) Ekler**

## **C) Zemin Araştırma Raporu Ana ve Alt Konu Başlıkları**

### **1) Giriş**

Amaç ve Kapsam



Uygulanan Yöntem ve Aletler

**2) Çalışma Alanı ve Yer Bulduru (Lokasyon) Haritası**

Coğrafik, Topoğrafik ve Jeomorfolojik Özellikler

İmar Durumu

Tapu, Röperli Kroki ve Kot Kesit

**3) Jeoloji**

Bölgesel Jeoloji

Stratigrafi ve Dikme Kesiti

Yapısal Jeoloji

Proje Alanının Ayrıntılı Jeolojisi

Yeraltı ve Yerüstü Su Durumu

**4) Jeofizik**

Projeye Uygun Yöntemler ve İlkeleri (Sismik, Elektrik vb.)

Arazi Ölçüm Verileri ve Bu Verilerden Hesaplanan Büyüklükler

Kullanılan Yöntemlerden Elde Edilen Grafik Kesit Arazi Modelleri ve Değerlendirilmesi

**5) Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik**

Görünür ve Olası Jeoteknik Sorunlar

Sondaj ve Araştırma Çukuru Çalışmaları

Arazi Deney ve Sonuçları (SPT, Vane vb.)

Süreksizlik Analizi (RQD vb.)

Laboratuvar Çalışmaları

Zemin Profili (Kesiti)

Zemin Grubu ve Yerel Zemin Sınıfı

Bina Önem Katsayısı

Zemin Yatak Katsayısı

#### **6) Afet Durumu ve Depremsellik**

Heyelan, Akma, Çökme, Göçme, Sellenme vb. Olasılıklar

Bölgenin Depremsellik Özelliği ve Deprem Olasılığı

Spektral Katsayılar (TA ve TB) ve İvme Değerleri

Deprem Sırasında Karşılaşılabilecek Zemin Sorunları ve Sıvılaşma Durumu

#### **7) Sonuç ve Öneriler**

#### **8) Kaynaklar**

#### **9) Ekler**

Yapılan Arazi Çalışmalarını Gösteren Lokasyon Haritası

Bölgenin Genel Jeoloji Haritası

Proje Alanının Ayrıntılı Jeoloji Harita ve Enine Kesitleri

Sondaj Logları, Araştırma Çukuru Kesitleri

Laboratuvar Test Formları (orijinal)

Proje Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Bölgesel Deprem Haritası

Arazi Verilerine İlişkin Diğer Dokümanlar

#### **D) Zemin İnceleme Raporu: Tip A**

TİP A Raporu; İmar planında "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak belirlenen yerler için hazırlanır. Bu tür raporlar en az;

Jeoloji çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

Jeoteknik ve/veya jeofizik çalışmaların yapılıp yapılmayacağı zemin,civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

### **1) Zemin İnceleme Raporu: Tip B**

TİP B raporu; İmar planında”Yerleşime Önlemler Alanlar”olarak belirlenen yer için hazırlanır. Bu tür raporlar en az;

Jeoloji çalışmalarını,

Jeofizik çalışmalarını,

Jeoteknik çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde mekanik temel araştırma sondaj(lar)ının da yapılıp yapılmayacağı zemin,civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

### **2) Zemin İnceleme Raporu: Tip C**

TİP C Raporu; İmar planlarında”Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar” olarak belirlenen yerler için hazırlanır. Bu tür raporlar;

Jeoloji çalışmalarını,

Jeofizik çalışmalarını,

Jeoteknik çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

TİP C Raporlarında jeoteknik çalışmalar çerçevesinde temel araştırma sondaj(lar)ının da yapılması mecburidir.

**3) İlgili ana konu başlıklarının hangisinin raporda yer alıp almayacağına zemin, kazı derinliği, civar yapılar, yapı büyüklüğü ve çevre koşulları dikkate alınarak projeyi yürütenler tarafından uzmanlık alanlarına göre ilgili yasa, yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde karar verilir. Raporda yer almayan konu başlıklarının, neden yapılamadığının gerekçesi açıklanır.**

**4) Zemin Araştırma Raporu’nda incelenmesi gereken derinlik; binanın veya yapının yapı yükü, etki derinliği, kazı derinliği ve yerel zemin koşulları dikkate alınarak projeyi hazırlayanlar tarafından belirlenir.**

(12.01.2007/249 Sayılı ABBM Kararı)

01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI (DEĞİŞİK:RG-22.04.2006-26147)

RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN

OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN GEÇİCİ 5. VE 6.

MADDELERİ UYARINCA BELİRLENEN UYGULAMA ESASLARI

## GENEL İLKELER

**Madde 1-** Otopark Yönetmeliğinin 4/f maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

a) Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde yapılacak binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında/parselinde karşılanması esastır. Otopark ihtiyacı, bu uygulama esaslarında belirtilen zorunlu nedenler dışında hiçbir suretle paraya tahvil edilemez ve ilgili belediyeler yetkili organlarının kararı ile bu koşula aykırı uygulama yapamazlar.

Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı ve diğer sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan parsellerle merdivenli yollara cephe binalarda; otopark yükümlülüklerinin, parselinde teknik zorunluluk nedeniyle karşılanamayan kısmı en yakın bölge otoparklarında veya genel otoparklarda karşılanmak üzere belediye tarafından bedeli karşılığında devralınabilir.

b) Üzerinde tescilli 1,2 ve 3. grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde yeni yapı, tadilat, ilave, güçlendirme ve restorasyona yönelik yapı izni taleplerinde ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında otopark bedeli alınmaz.

c) Sit alanlarında kalan parsellerde otopark ihtiyacının zorunlu olarak Belediye ye devredilmesi durumunda güncel otopark tarifesindeki bedelin;

Planla korunan yapıların,

Konut olarak kullanılmasında % 20'si

Ticari amaçlı kullanılmasında % 40'ı

Yeni yapıların,

Konut olarak kullanılmasında %40'ı

Ticari amaçlı kullanılmasında %60'ı otopark bedeli olarak alınır.

**Madde 2-** Planlarla düzenlenen ada içi otoparkları için maliklerin onaylarının alınmasına gerek yoktur.

**Madde 3-** Ada içi otoparkları, planlara işlenerek tapuya yapı adasındaki parsellerin ortak yeri olarak geçilir ve ortak alanlar gibi düzenlenip yönetilirler.

**Madde 4-** Eksik katlı yapılacak binalara, avan projesine göre binanın bütününe ait otopark gereksinmesi karşılanmadan ruhsat verilemez.

**Madde 5-** Otopark Yönetmeliğinin 4/h maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

### **Bina Otoparklarının Düzenleme İlkeleri**

Bina otoparklarının düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur;

**a)** \*Binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında/parselinde karşılanması esastır. Hükmü gereği bina otopark ihtiyacının parselin bahçelerinde ya da binanın diğer katlarında karşılanamaması durumunda, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde daha önce verilen bodrumların tevsi ile ilgili hakların saklı kalması kaydı ile yeni yapılacak binalarda binaya ait otopark ihtiyacı; binanın bir bodrum katının tamamı/bir bölümü garaj olarak düzenlenmek suretiyle, ve/veya tabii/tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için olumsuzluk oluşturmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşullarıyla bina ön cephe hattının gerisinde kalan parselin tamamı veya bir bölümü kullanılarak kapalı garaj olarak karşılanacaktır.

**b)** Bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri ayrılabilir.

Ancak, arka bahçede otopark yeri ayrılabilmesi için yan bahçe mesafesinin en az 3.00m. olması gerekir. Yan bahçede de otopark düzenlenmesi halinde bu mesafe en az 5.00m. Olacaktır.

Ticaret bölgeleri ve ticaret yollarında ön bahçeler otopark olarak düzenlenemez.

7.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya yaya giriş-çıkışını sağlamak için en az 2.00 metre genişliğinde bir geçit boş bırakılacaktır. Binek otoları için aranan 20 m<sup>2</sup>lik birim park alanı, otoparkların yol cephelerine bitişik düzenlenmesi ve park çıkışlarının direk yola olması durumunda 15 m<sup>2</sup>lik dir.

Bu esasların yürürlüğe girmesinden önce teşekkül etmiş mevcut binaların en az 5.00m. olan ön bahçelerinde otopark düzenlemesi yapılabilir.

10.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, zemin katlarının dükkan olarak kullanılması durumunda, bina cephesinden itibaren 5.00m. dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya ve dükkanlara yaya giriş-çıkışı sağlamak için gerekli geçitler bırakılacaktır.

c) Binanın zemin ve normal katları ile teraslar otopark yapılmak amacıyla kullanılabilir.

d) Otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanmak üzere, komşu parseller için olumsuzluk yaratmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşuluyla, İmar Yönetmeliği ile belirlenen kat adedine bağlı kalınmaksızın, binalarda gerekli sayıda bodrum kat düzenlenebilir.

e) Eğim nedeniyle kazanılan katların tamamı ya da bir bölümü otopark olarak düzenlenebilir. İmar planı ve ilgili mevzuata göre eğimden kat kazanılamayan eğimli arsalarda ise otopark olarak kullanılmak koşuluyla bodrum katları inşa edilebilir.

f) Sivil Savunma Yasası ve Sığınak Yönetmeliği gereğince binanın sığınağı olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, barış zamanında ek otopark olarak kullanılabilir. Ancak, sığınakların ek otopark olarak kullanılabilmesi için mimari projenin araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni açısından uygun olması gereklidir.

g) Var olan binalarda yapılmak istenilen ekler ve kullanım amacına yönelik değişikliklerde bu ek ve değişiklik, otopark gerektirecek nitelik ve büyüklükte ise otopark aranır. Otopark yapılması olanaklı değilse, otopark gereksinimi bedeli karşılığında Belediyece devralınır. Var olan binaların iç bünyesinde yapılan ve kullanım amacını değiştirmeyen değişikliklerde ve daha önce Otopark Yönetmeliği kapsamında bulunmayan binalarda kullanım amacına yönelik değişiklik, aynı miktarda otopark ihtiyacını gerektiriyor ise otopark düzenlenmesi ve bedeli istenmez.

h) Otopark olarak düzenlenecek bodrum katlarına ulaşım amacı ile yan ve arka bahçelerde getirilecek İmar Yönetmeliğindeki koşullara aykırı kazı ve dolgu düzenlemelerine izin vermeye, gerekli güvenlik önlemleri alınmak koşulu ile ilgili Belediye İmar Müdürlükleri yetkilidir. Bu düzenlemeler nedeni ile açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.

i) İmar planlarında Otopark Yönetmeliğinin uygulanmayacağına dair hüküm getirilemez.

j) Binalarda oto asansörü yapılabilir. Ancak yangına karşı gereken tedbirlerin alınması, giriş ve çıkışların yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi zorunlu olup, uygulama projelerinin tasdiki aşamasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.

Oto asansörünün hizmet vereceği binalarda yedek elektrik jeneratörü bulundurulması ve yapı kullanma izni aşamasında bu asansörlerin ilgili idarelerin yetkili birimlerince çalışıp çalışmadığının denetlenmesi ve buna göre yapı kullanma izninin verilmesi gerekmektedir.

**k)-1500 m<sup>2</sup>'den büyük Kentsel Servis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Parsellerinde, her cephede asgari 5.00 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle tevsii kotlar altında kapalı otopark yapılabilir.**

-Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında tevsii kotların üzerinde kalan alanda bitki örtüsünü sağlamak için, döşeme seviyesi tevsii kotlarının 50 cm. altında teşekkül ettirilir.

-Birden çok yola cephesi olan parsellerde yukarıdaki şartları sağlamak kaydıyla tüm cephelere kapalı otopark yapılabilir.

-Yukarıda belirtilen şartlara göre kapalı otopark yapılması halinde, otoparkların başlangıç sınırından itibaren yeşil yol ve alle cephesi de dahil otopark girişi ve çıkışı yapılabilir.

**NOT:** "Bina otopark gereksinmesi, 500 m. Yürüyüş uzaklığı içinde kalmak ve projeleri birlikte onaylanarak, otopark gösterilen yapıya öncelikle yapı kullanma izni alınmak ve irtifak hakkı kurularak tapuya şerh verilmek koşullarıyla bir başka parselde karşılanabilir." hükmü, 6. İdare Mahkemesi' nin 17.03.2006 gün ve 2006/516 sayılı iptal kararına istinaden kaldırılmıştır.

### **Bölge ve Genel Otoparkların Düzenleme İlkeleri**

**Madde 6-** Bölge ve genel otoparkların düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur.

**a)** Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planlarda saptanan yerlerde, plan ilkelerine uygun olarak yer üstünde veya yer altında, açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir.

**b)** Belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi belediyelere aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

**c)** Otopark gereksinmesinin karşılanamadığı veya otopark gereksinmesinin yüksek olduğu merkezi iş alanları vb. bölgelerde genel amaçlı otoparkların yapımı, bakımı, onarım ve işletilmesi üçüncü kişilere verilebilir. Bu hizmetler karşılığında alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

**d)** Binaların bodrum katlarında otopark dışında hiçbir kullanım getirilmemek kaydıyla, bağımsız bölüm olarak ticari amaçlı kapalı otoparklar yapılabilir. Yan bahçeler ticari otopark giriş-çıkışı için kullanılabilir.

**e)** Bina içinde düzenlenen otoparkların iskan edilen komşu bağımsız bölümlerle ortak döşeme ve duvarlarında ısı ve ses yalıtımı yapılması zorunludur.

f) Bu ilkelerin 1.maddesi kapsamında kalan ve bölge veya genel otoparklardan yararlanmak amacıyla otopark bedeli ödeyenlerden bakım ve onarım dışında ayrıca otopark kullanım bedeli alınmaz.

### Ada İçi Otoparklar

**Madde 7-** Ada İçi Otoparkları, imar durumu elverişli olan yapı adalarında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde imar planlarında yapılan düzenleme ile ilgili parsellerin ortak kullanımına açılan açık ya da kapalı olarak düzenlenen otoparklardır.

Ada İçi otoparkı düzenlemesinde bir parselden alınan alan, o parselin otopark gereksiniminin tamamının veya bir kısmının karşılanmasında kullanılır.

Bu alanlar başka hiçbir amaçla kullanılmaz.

### Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması

**Madde 8-** Otopark Yönetmeliğinin 5/b maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

**8.1.**Binalarda kendi parseli içinde, ada, bölge veya genel otoparklarda olması gerekli en az otopark miktarları:

#### 8.1.1.Konutlar:

Ortalama Daire Alanı (101)m <sup>2</sup> 'ye kadar net	2 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (101-150)m <sup>2</sup> net	1 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (151-180)m <sup>2</sup> net	2 daire için 3
Ortalama Daire Alanı (180)m <sup>2</sup> fazla üzeri net	1 daire için 2

#### 8.1.2.Ticari Amaçlı Binalar ve Bürolar

Ticari amaçlı binalar ve bürolar 40 m<sup>2</sup> inşaat alanı için 1,1000 m<sup>2</sup> ve daha fazla inşaat alanlarına sahip toplu alışveriş merkezlerinde 25 m<sup>2</sup> inşaat alanı için 1 otopark yeri ayrılır.

#### 8.1.3. Oteller:

Beş yıldızlı (Lüks)	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Dört yıldızlı (Lüks)	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Üç yıldızlı (1.sınıf)	40 m <sup>2</sup> inş.alanı



İki yıldızlı (2.sınıf)	40 m <sup>2</sup> inş.alanı
Bir yıldızlı ve diğerleri (3.sınıf)	50 m <sup>2</sup> inş.alanı
Motel	3 yatak
Tatil Köyleri	6 yatak
Kampingler	1 ünite
Apart Oteller	1 ünite
Pansiyonlar	4 oda
Hostel	4 oda

#### 8.1.4.Eğlence Yerleri:

Gece kulübü	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Gazino	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Diskotek	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Birahane	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Pastahane	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Bilardo bezik salonu,internet cafe	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Düğün salonu	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Diğerlerinden her biri için	30 m <sup>2</sup> inş.alanı

#### 8.1.5.Lokantalar- Restorantlar:

Lüks.turistik	30 m <sup>2</sup> inş.alanı
Birinci sınıf	40 m <sup>2</sup> inş.alanı
İkinci sınıf ve diğerleri	50 m <sup>2</sup> inş.alanı

#### 8.1.6.Açık Tesisler:

Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	40 m <sup>2</sup> inş.alanı
Rekreasyon alanı	300 m <sup>2</sup> par.alanı
Ticari Rekreasyon alanı	200 m <sup>2</sup> par.alanı
Çay bahçesi	45 m <sup>2</sup> par.alanı
Açık ve mini spor alanları	100 m <sup>2</sup> par.alanı
Semt pazarı	75 m <sup>2</sup> par.alanı

**8.1.7.Diğerleri:**

Fuar Kongre ve Sergi merkezleri	Kapasitenin %5'i oranında
Konferans salonu	30 oturma yeri
Tiyatro,sinema,kütüphane ve spor tesisleri	20 oturma yeri
Yüzme havuzu	30 otur.yeri veya 3 kabin
Üniversite ve yüksekokullar	200 m <sup>2</sup> inş.alanı
İlk ve Orta Öğretim kurumları	300 m <sup>2</sup> inş.alanı
Özel okul, dershane, kuran kursu	300 m <sup>2</sup> inş.alanı
Öğrenci yurtları ve kreşler	400 m <sup>2</sup> inş.alanı
Hastaneler	75 m <sup>2</sup> inş.alanı
Diğer Sağlık Kurumları (Sağlık Ocağı, Tıp Merkezi, Dispanzer vb. yapılar )	125 m <sup>2</sup> inş.alanı
Camii ve ibadet yerleri	100 m <sup>2</sup> inş.alanı
Kamu kurum ve kuruluşları ile	
Kamu yararlı diğer kuruluşlar	75 m <sup>2</sup> inş.alanı
Sanayi ve depolama tesisleri idare	50 m <sup>2</sup> inş.alanı
Üretim	125 m <sup>2</sup> inş.alanı

Depolama	200 m <sup>2</sup> inş.alanı
Küçük sanayi	125 m <sup>2</sup> inş.alanı
Oto sanayi sitesi	40 m <sup>2</sup> inş.alanı
Fırınlr	75 m <sup>2</sup> inş.alanı

İçin bir otopark yeri

Akaryakıt ve LPG İstasyonları Beher pompa başına en az 150 m<sup>2</sup>

Servis istasyonları Beher lift veya kanal başına en az 150 m<sup>2</sup>

Otopark yeri ayrılması zorunludur.

**8.2.**Bina otopark alanları kat alanı hesabına katılmaz.

**8.3.**Parselde, binanın otopark gereksinmesinden fazla miktarda otopark yeri ayrılabilir.

**8.4.**Binalarda dairelerin farklı büyüklükte olması durumunda ortalama daire net alanı, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki net alan tanımına göre hesaplanacak toplam net alanın daire sayısına bölünmesiyle elde edilir.

**8.5.**Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde buçuğa kadar olan değerlerde alt tam sayı, buçuk ve buçuktan fazla olan değerlerde üst tam sayı, otopark sayısı olarak alınır.

**8.6.** Sanayi ve depolama tesislerinde otopark gereksiniminin %50'sinin binek otosu, %50'sinin kamyon ve otobüs olacağı kabul edilecektir.

**8.7.**Planlarda belirtilen ticaret bölgesi ve ticaret yolları boyunca yapılacak binalarda saptanan otopark sayısının, binanın tamamının ticari amaçlı bina olduğu varsayımı ile hesaplanacak otopark sayısından az çıkması halinde, bu alanlarda ticari amaçlı binalar için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesinde saptanan ölçüler uygulanır.

**8.8.**Ticaret bölgesi olmayan alanlarda yer alan oteller hariç birden fazla amaçlı binalarda, her amaca ayrılan bina bölümleri için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesine göre saptanan otopark miktarları uygulanır.

### **Otopark Bedellerinin Belirlenip Ödenmesi ve Yatırıma Dönüştürülmesi**

**Madde 9-**Otopark Yönetmeliğinin 10.maddesi uyarınca; parselinde otopark yapımı mümkün olmayan yükümlülere alınacak otopark bedelinin saptanmasına ve alınmasına ilişkin ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

**9.1.**yerleşme yeri bölgeleri Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1.Grup için tarifedeki	bedelin	%100'ü
2.Grup için tarifedeki	bedelin	% 80'i
3.Grup için tarifedeki	bedelin	% 60'ı
4.Grup için tarifedeki	bedelin	% 40'ı
5.Grup için tarifedeki	bedelin	% 20'si

Otopark bedeli olarak alınır.

Büyükşehir Belediye Meclisi yerleşme yerinde bu gruplardan her hangi bir veya birkaçının bulunmadığına karar verebilir.

**9.2.**Yönetmelik madde 5'de saptanan beher araba için alınacak otopark bedeli, arsa payı ve inşaat payının toplamından meydana gelir.

Parselinde otopark yapılması olanağı bulunmadığı belirlenen yükümlülerden alınacak otopark bedelinde arsa payı, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planda bölge genel otoparkı olarak belirlenen arsaların Emlak Vergisi Yasası uyarınca saptanan bedeline göre, otopark bedelinin inşaat payı ise, o yılki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatlarına göre hesaplanır. Arsa ve inşaat payına göre bir arabalık otopark bedeli her yıl yeniden Büyükşehir Belediyesince saptanır. Arsa bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca yayınlanan toptan eşya fiyat endekslerinin artışı oranında, inşaat bedeli ise, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak arttırılır.

**9.3.**Otopark bedelinin % 25'i proje onayı sırasında nakden, geriye kalan

18 ay içinde 9 eşit taksitte nakden veya devlet tahvili olarak ödenir. Devlet tahvili ile yapılan ödemelerde tahvil üzerindeki değer esas alınır.

**9.4.**Alındı belgesinde yapının ada, parsel numarası ve alındının kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilir ve bu belgenin bir örneği yapının ruhsat dosyasına konur.

Bu uygulama esaslarının yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan otoparklarla ilgili yönetmelik kurallarına göre saptanan otopark bedelinin tamamı yatırılmak suretiyle işlemleri tahakkuk ettirilmiş ve bedelleri alınmış durumdaki yapılar için tadilat projesi getirilse dahi bu yönetmeliğe göre otopark miktarının azalması sonucu ortaya çıkan bedel farkı geri ödenmez.

### **Büyükşehir Belediye Başkanlığının Görüşünün Alınması**

**Madde 10-** Bu uygulama esaslarının uygulanmasında tereddüte düşülen hususlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

#### **Yürürlük**

**Madde 11-**Bu uygulama esasları 01.07.1993 tarih, 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği ile birlikte uygulanır.

**Madde 12-**Bu uygulama esasları Belediye Meclis kararı onay tarihinde yürürlüğe girer.

## **ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR**

### **YÖNETMELİĞİNE EK SİHHİ**

### **TESİSAT YÖNETMELİĞİ**

#### **BİRİNCİ BÖLÜM**

##### **AMAÇ**

**Madde 1-** Bu Yönetmeliğin amacı, Ankara Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yapılar için gerekli temiz suyun temini, depolanması, basınçlandırılması, dağıtımı ve yangına karşı kullanımının, pis suyun atılmasının, sıhhi tesisat aygıt ve donatılarının fen, sağlık, çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

##### **Kapsam**

**Madde 2-** Bu yönetmelik Ankara Büyükşehir Belediye ve Mücavir Saha Sınırları içinde uygulanır.

##### **Yasal Dayanak**

**Madde 3-** Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanununun (4) ve (44)ncü maddeleri ile 3030 sayılı Kanununun Uygulanma Yönetmeliğinin (8)nci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

##### **Genel İlkeler**

**Madde 4-** Sıhhi tesisat projeleri; Makina Mühendisleri Odasının ‘‘Sıhhi Tesisat Proje Hazırlama Teknik Esasları ‘‘ yayını ile TS 826, TS 827, TS 828, TS 1258 numaralı standartlar esas alınarak hazırlanır. Bunlardaki yetersizlik durumunda uluslararası standartlar kullanılır.

**Madde 5-** Sıhhi tesisat uygulama projeleri, her parsel ve tip için ayrı olarak,mimari proje ölçeğinde düzenlenir. Bu projeler vaziyet planı, kat planları ve kolon şemalarından ibarettir. Projeler 3 takım sıhhi tesisat projesi, 2 adet proje başlık örneği, 1 adet kanalizasyon katılım payı makbuzu veya yerine geçen belge örneği ile birlikte bir klasör içinde tertiplenerek onay için ilgili idareye verilir.

**Madde 6-** İdare, projeleri bu Yönetmelik esaslarına uygunluğu açısından tetkik eder. Onaylanan projelerden 1 takımı mal sahibine verilir. 1 takımı proje başlık örneğiyle birlikte proje onay işlemini takip eden 1 hafta içinde ASKİ Genel Müdürlüđu’ne gönderilir. Proje ile ilgili sorumluluk projeyi hazırlayan makina mühendisine aittir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### UYGULAMA İLKELERİ

#### SU SAYAÇLARI

**Madde 7.1-** Sayaçlar kilit altında olmayan bir mahale konulacaktır.

**Madde 7.2-** Hidrofor bulunan binalarda su deposundan önce ana sayaç konulacaktır.

**Madde 7.3-** Tek bağımsız bölümden oluşan binalarda sayaçlar bina dışında, rögar veya niş içinde tertiplenecektir.

**Madde 7.4-** Sayaç rögarları tip detaya uygun olarak yapılacaktır. Rögar veya niş içinde kalan borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya buna muadil prefabrik yalıtım malzemesi ile yalıtılacaktır. Sayaç rögarlarına yer süzgeci konulacak ve pissu hattıyla irtibatlandırılacaktır.

**Madde 7.5-** Sayaç rögar kapağı ve içindeki boruların yalıtım şeklini kapsayan detay planları uygulama projelerinde verilecektir. Bodrum katlar hariç 5 kattan fazla katlı binalarda sayaçlar kat holünde tertiplenebilir. Daha az katlı binalarda sayaçlar zemin veya bodrum katlarda tertiplenecektir. Kömürlük, depo, merdiven evi benzeri ısıtılmayan mahallerde havayla temaslı borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya benzeri malzemeyle yalıtılacaktır.

**Madde 7.6-** Sayaçların kat holünde tertiplenmesi durumunda tesisat boşluğu bulunan binalarda, borular ve sayaçlar, kolay müdahale edilebilir kapakları olan boşluklar içinde tertiplenebilir. Ayrıca, en alt süzgeç konulacak ve süzgecin gideri en yakın boruya verilecektir.

**Madde 7.7-** Sayaçların kat holünde tertiplenmesi durumunda tesisat boşluğu olmayan binalarda kolonlar kat holünde açıktan geçirilir. Sayaçlar en az 50 cm boyunda, 13 cm derinliğinde ve 50 cm yüksekliğinde bir niş içine konulacaktır. Bu durumda su kaçaklarının duvara zarar vermesini önlemek amacıyla, niş içinin drenajını sağlayacak atık su drenaj hattı çekilecek ve atık su alt döşemede süzgece verilecektir.

**Madde 7.8-** Sayaçların kat holünde tertiplenmesi halinde sayaçlar, bağımsız bölüm ıslak hacmine en kısa yoldan gidebilecek şekilde, uygun bir yere konulacaktır

**Madde 7.9-** Soğuksu kollektörünün tek mahalde bulunması halinde, kollektör mahal yüksekliği en az 1.80 m. olacak ve okuma memurunun rahatça okuyabileceği şekilde tertiplenecektir.

**Madde 7.10-** Soğuksu kollektör ve sayaç bağlantıları vidalı veya flanşlı olacaktır. Tesisatta siyah boru ve malzemeler kullanılmaz.

**Madde 7.11-** Merkezi sıcak sulu binalarda ana dağıtım ve sirkülasyon boruları ısıtılmayan mahallerde en az 3 cm kalınlığında camyünü veya benzeri ya lıtım malzemesi ile yalıtılacaktır.

**Madde 7.12-** Soğuk, sıcak ve pissu borularının zorunlu kalınmadığı durumlar dışında döşeme içinden geçirilmesi sakıncalıdır. Zorunlu durumlarda proje detayı verilerek ve bu amaçla imal edilmiş fittings gerektirmeyen özel plastik borular kullanılarak uygulanabilir.

**Madde 7.13-** Bina oturmalarından dolayı meydana gelebilecek boru patlamalarını önlemek için binaya giren ve çıkan borular duvar içinde bırakılacak daha büyük çaplı bir boru içerisinden geçirilecektir.

### **Su Depoları**

**Madde 8.1-** Su deposu faydalı hacmi, her bağımsız bölüm için 500 litre olarak hesaplanacaktır. Konut dışı yapıların su deposu hesaplarında, ilgili Türk Standardındaki değerler esas alınacak, standardı belirlenmeyen kullanımlar için yeterli büyüklükte bir hacim sağlanacaktır.

**Madde 8.2-** Su depoları, ıslak hacimlerin altına gelmeyecek şekilde yerleştirilecektir. Bakım ve temizliği kolayca yapılacak şekilde tertiplenecek, havalık ve boşaltma musluğu şehir suyunun depoya giriş çapından daha büyük olacaktır. Depoya temizlik için en az 60 x 60 cm ebadında kapak yapılacaktır.

**Madde 8.3-** Su depoları, tek bağımsız bölümden oluşan binalarda ve küçük sanayi sitelerinde çatı arasına konulabilir. Diğer binalarda bodrum katta tertiplenecektir.

**Madde 8.4-** Su depoları betonarme, saç ve benzeri malzemeyle yapılabilir. Beton su deposu yapıldığı takdirde, bina ana duvarlarından ayrı duvarı olması, döşeme ve depo duvarlarının donatılı olarak yapılması zorunludur. Sızdırmazlık, izolasyon maddesi kaplanarak veya betonun bünyesinde sağlanabilir. Sızdırmazlığın şekli sıhhi tesisat projesinde, donatılı olaksa, ilgili hesaplamalar betonarme projesinde verilecektir. Betonarme su depolarının üst beton tabliyesi üst katın zemin döşemesi olarak alınamaz. Üst katın döşemesi ile en az 60 cm. mesafe olacak şekilde boşluk bırakılarak ayrı tavan tabliyesi yapılacaktır.

**Madde 8.5-** Saç su depoları imalatı yapıldıktan sonra içten ve dıştan antipas yapılacaktır. Duvarlar ile arasında en az 60 cm. boşluk bırakılacaktır.

### **Yangın Suyu Depoları**

**Madde 9.1-** Yangın suyu depoları, yangın dolapları ve yangın musluğu nitelikleri için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 69. Maddesindeki hükümler geçerlidir.

**Madde 9.2-** Yangın musluklarına bağlı su depoları, elektrik kesintilerinden etkilenmemek üzere, çatı arasında tertiplenecektir. Yangın suyu depoları, şehir suyu şebekesi yanı sıra ana su deposu ve hidrofor sistemine de bağlanmış olacaktır. Çatı arasında tertiplenen yangın suyu depoları için statik tahkik raporu verilecektir. Jeneratör, dizel pompa ve benzeri tesisleri bulunan binalarda yangın pompası veya hidroforu



kullanılmak kaydıyla yangın suyu deposu, çatı arası yerine bodrum katlarda, kullanma suyu deposunda yangın suyu rezervi bırakılarak veya ayrı depolar olarak yapılabilir.

**Madde 9.3-** Yangın dolaplarının yerleri hortum boyu dikkate alınarak düzenlenecektir.

### **Kanalizasyon Bağlantısı**

**Madde 10.1-** Projelendirmede pissu bağlantısı, ASKİ Genel Müdürlüğünün kanalizasyon katılım payı belgesiyle birlikte vereceği binaya ait kanalizasyon bağlantı kotuna ve yerinde tesbit edilen verilere göre yapılacaktır. ASKİ kanalizasyon bağlantı kotunu veremediği taktirde, parsel cephesindeki en düşük yol kotunun 2.00 mt. altındaki kot bağlantı için esas alınır.

**Madde 10.2-** Kanalizasyon şebekesinin bulunmadığı yerlerde bağlantı kotu ASKİ Genel Müdürlüğünce belirlenir. Bu bölgelerde fosseptik atık su projesi hazırlanarak onaylanatılacaktır. Fosseptik bağlantı vizesi ASKİ tarafından yapılmadan binaya yapı kullanma izni verilemez.

**Madde 10.3-** Kanalizasyon kotunun kurtarmadığı mahallerin pissuları, pissu çukurlarında toplanarak, 1 asıl, 1 yedek elektrikli pissu pompaları ile kanalizasyon kotuna yükseltilir. Bu durumda pissu çukuru ve pompa hesabı yapılarak projede gösterilecektir.

**Madde 10.4-** Herhangi bir pissu çukurundan kanalizasyona direkt bağlantı yapılamaz. Pissu çukurundan rögara, rögardan kanalizasyona bağlantı yapılacaktır.

**Madde 10.5-** Özel durumlar hariç her bina için kanalizasyona tek bağlantı yapılır. Ancak, pissu ve yağmur suyu kanallarının bağlantıları, ayrı ayrı yapılacaktır.

**Madde 10.6-** Kanal kotu kurtarmaya mahallerde pissu deşarj işlemi pompaj yolu ile yapılacaktır. Pompa tipi atık suyun kalitesine göre belirlenir.

**Madde 10.7-** Binalarda komşu parselden geçirilerek kanal bağlantısına izin verilmez. Ancak pissu kanalı için irtifak hakkı tesis halinde belge getirildiğinde gerekli izin verilir.

**Madde 10.8-** Kanalizasyon sistemi bulunan bölgelerde atık suların parseldeki rögarda toplanarak pissu kanalına, yer altı suyu drenajları ve yağmur suyunun ayrı bir rögarda toplanarak yağmur suyu kanalı olan yerlerde bu kanala, yağmur suyu kanalı olmayan yerlerde ise kaldırımı geçerek cazibe veya pompaj yoluyla yola bağlanması zorunludur.

### **Genel İlkeler**

**Madde 11.1-** Binaların hidrofor ve kollektör bulunan kısımlarında yer süzgeci, ızgaralı kanal veya pissu çukuru konulması zorunludur. Ayrıca, binanın en düşük bodrum kat taban kotunda yer süzgeci bulundurulacaktır.

**Madde 11.2-** Uygulama projelerinde binanın Şehir suyu Őebeke giriş y6n6, pissu akıŐ y6n6, r6garlar ve bağlantılara ait detaylar verilecektir. Ayrıca, kullanılan cihazların kapasiteleri, 6zellikleri ve elektrik g6çleri belirtilecektir.

**Madde 11.3-** Mutfak veya banyolarda sıcak su tesisatı, ayrıca çamaşır makinesi ile bulaşık makinesi tesisatı çizilecektir.

**Madde 11.4-** Tek kolonlu binalarda boru çapı ve hidrofor hesabı yapılacaktır.

### **Yürürlük**

**Madde 12-** Bu yönetmelik mahalli gazetede yayınlandığı tarihten bir ay sonra yürürlüğe girer.

**Madde 13-** Bu yönetmelik kurallarını Büyükşehir Belediye Başkanı ve İlçe Belediye Başkanları yürütür.