

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM Başlangıç Hükümleri¹

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

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

Dayanak

MADDE 3 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin altıncı kısmının dördüncü bölüm hükümleri ve 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen;

a) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,

b) Bahçe duvarı: Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvarı,

c) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,

ç) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak, vaziyet planına işlenen, zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve kademeli ve benzeri şekilde uygulamaları olan, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşaa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,

d) Kanal kotu tutanağı: Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, BUSKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,

e) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan ve son kat çatı terası olarak kabul edilen alan hariç, bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan, suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen alanı,

f) Mevcut yapı: İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alınıp yapımı devam eden veya yapımı tamamlanan yapıyı,

g) Ortak merdiven: Birden çok sayıda kullanım birimine hizmet veren veya tek bağımsız bölümlü olup umumi binalarda yapılacak merdiveni,

ğ) Süs havuzu: Derinliği 0.50 metreyi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

h) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip, çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

MADDE 5 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Arsalara İlişkin Hükümler**

Parsel büyüklükleri

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

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

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

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden,

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

2) 6 kata kadar (6 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (8.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (8.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (8.00) metreden
az olamaz.

3) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi toplamı + (9.00) metreden,

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

4) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

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

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

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

1) Bitişik nizamda: (4.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (4.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (4.00) metreden,
az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında; 40.00 metreden az olamaz.

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

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

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

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

b) Konut ve ticaret bölgelerindeki herhangi bir uygulama görmemiş imar adalarında yapılacak parselasyonlarda;

1) Ön bahçesiz nizamda: 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 10.00 metre + arka bahçe mesafesinden,

az olamaz.

c) Köşe başı parsellerde: Cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır.

ç) Ticaret bölgelerinde ve küçük sanayi bölgelerinde yalnız bir katlı dükkân yapılması halinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (4.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (4.00) metreden,
az olamaz.

d) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

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

e) Sanayi ve organize sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

f) Akaryakıt İstasyonlarında; Karayolları bakım ve onarım ağına cepheli parsellerde 40.00 metreden az, diğer parsellerde TS 12820, TS 11939 ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtilen asgari mesafelerden az olamaz.

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

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** çalışma alanlarında 2000 m2'den az olamaz.

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

İfraz ve tevhit

MADDE 7 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) İmar adalarında yapılacak ifraz ve tevhitlerde 22/2/2020 tarihli ve 31047 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

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

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

(4) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(5) Cephe aldığı yolu imar planı değişikliği ile kapanan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Ancak;

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

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

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

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

(11) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(12) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili her bir parsel için parsel maliklerinin tamamının muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine parsel numarası da belirtilmek suretiyle “komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır” şeklinde şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olup dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(13) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidî halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademeden kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

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

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

Parsele ilişkin hükümler

MADDE 8 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması ve mülkiyet değişikliği olmaması halinde; yapılaşma için, parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

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

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

(4) 2981, 3290, 3366 sayılı **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** Kanunlar ile 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesinden faydalanmış binalar hariç olmak üzere;

a) Her iki yanındaki komşu parsellerin imar planı ve mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması,

b) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında korunması gerekli eski eser tescilli bina bulunması,

c) Bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması nedenleri ile,

müstakil kalan parsellere ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere imar parseli teşekkül ettirilebilir ve fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla ve yapı yapılmasına izin verilir.

(5) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin çekme mesafeleri

ölçülerine uyulması ve binalar arasındaki mesafenin sağlanması kaydı ile bir parselde, birden fazla yapı yapılabilir.

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

(7) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(8) Bitişik ve blok nizam parsellerde, ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın aynı sıradaki diğer bina derinliklerini aşması halinde ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmaya izin verilemez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

MADDE 9 – (1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G. ≤ 12.00	4
12.00 < Yol G. ≤ 15.00	5
15.00 < Yol G. ≤ 20.00	6
20.00 < Yol G. ≤ 25.00	8
25.00 < Yol G. ≤ 35.00	10
35.00 < Yol G. ≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18

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

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.20 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

(2) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(3) Bu maddelerin uygulanmasında yollardaki kısmî genişleme ve daralmalar ile ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

(4) Bu Yönetmelikte ve planda gösterilen yükseklikler herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi ve sivil mimarlık örneği bir eserin görünüşünü, kültürel peyzajını bozması halinde, plan değişikliği yapılarak gereği kadar azaltılabilir. Eski eser tescilli binaların koruma alanında kalan parsellerdeki yapılanmalar ile tescilli yapıya komşu ve bakı veren yapılarda ise ilgili Koruma Kurulu onayı da alınmak suretiyle ruhsat verilebilir.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

MADDE 10 – (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Yoldan kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya standartlarına uygun yapılmış yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

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

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, her bina için kendisine yakın yoldan veya bina köşe kotları ortalaması alınarak kotlandırma yapılır.

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

(5) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** İlçe belediyeleri tarafından ana arterler üzerindeki parsellere verilen kotlu krokilerin onaylı bir nüshası, basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığına 15 gün içerisinde iletilir.

Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi

MADDE 11 – (1) Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, bina yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun 0.15 metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeden inşaat izni verilmez. Kırmızı kot belediyesince en geç 10 iş günü içinde verilir.

(2) İki yol arasında kalan parsellerde:

a) İki yol arasındaki kot farkı, 3.50 metreden fazla (3.50 metre dâhil) ve parsel derinliği 12.00 metreden fazla (12.00 metre dâhil) ise: Kademe parsel derinliğinin dörtte biri oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır.

b) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden az ise kot, yüksek olan yoldan alınır ve kademelendirme yapılmaz.

c) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

ç) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden fazla ve parsel derinliği 12.00 metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı, ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

(3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyili nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla 3.50 metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği 6.00 metreden az olamaz. Kademe cephesi 6.00 metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini 3.50 metreden fazla aşamaz.

(4) Bitişik veya blok yapı nizamına tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir. Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez.

(5) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabi zemin kotu arasındaki fark 6.00 metreyi aşıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, kademelendirme yapmak kaydıyla nasıl bir kütle seçimi yapılacağı ilgili belediyesinin meclisi tarafından belirlenir.

Bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda köşebaşı ve ada parsellerde kot verilmesi

MADDE 12 – (1) Köşe başı parsellerde;

a) Bir yol cephesindeki kot, köşe başından itibaren diğer yol cephesinde 20.00 metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin 20.00 metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir.

b) Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 3.50 metreden fazla aşamaz.

(2) Ada parsellerde;

a) 20.00 metre derinlik şartı aranmaz.

b) Kot farkı 3.50 metreyi aşmıyorsa aynı kot devam eder, kot farkı 3.50 metre aşılması halinde kademe yapılır.

Ayrık yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi

MADDE 13 – (1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

(2) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot; her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Yola cepheli kütleler için; yoldan kot alınmak istenirse her kütle için kütle önündeki tretuvar kotu veya daha düşük kotlar esas alınmak

suretiyle yapılabilir.

(3) Arazi meyli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin (**Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953**) 3.50 metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.

(4) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak (**Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953**) kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

a) (**Mülga cümle:RG-14/9/2022-31953**) Bina köşe kotları ortalaması alınmak kaydıyla ikinci bodrum katın tamamının otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.

b) Ancak bu maddede belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla (**Ek ibare:RG-14/9/2022-31953**) gömülü bodrum kat yapılabilir.

Otopark uygulamaları

MADDE 14- (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Katlar alanı (emsal alanı) 10000 m² ve üzerindeki mimari projelerde giriş-çıkış ve ulaşım ile ilgili diğer hususları barındıran (araç giriş çıkışının trafik güvenliği ve trafik yoğunluğuna etkileri, trafik etüdleri, otopark çözümleri, çevre ve yol düzenlemeleri, yönlendirmeler, trafik düzenlemeleri ve benzeri) trafik etki analizi hazırlatılır. Söz konusu uygulamalarda, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığından görüş alınması zorunludur.

(2) Yapı kullanma izni alındıktan sonra otopark yerleri plan ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka amaçlara tahsis edilemez. İdareler, bina otoparklarının kullanımını engelleyici her türlü ihlalleri önlemekle yetkili ve görevlidirler. Aksi uygulamalarda 3194 sayılı Kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 15 – (1) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

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

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

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

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

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

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

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 16 – (1) Ön bahçelerde çekme mesafesi içinde yola paralel düzenleme yapılabilir. Yol kotu üzerinde dolgu yapılamaz, yol kotu altında hafriyat yapılamaz. Ancak ön bahçe mesafesi içerisinde bahçenin bina çıkma altına rastlayan kısımlarında yapılabilecek ilave 0.40 metre derinliği aşmayan tesviye niteliğindeki düzenlemeler haricinde yol seviyesinin altında hafriyat yapılamaz. (**Mülga cümle:RG-14/9/2022-31953**) (**Ek cümle:RG-14/9/2022-31953**) Bina çekme mesafesi gerisinde konumlandırıldığı takdirde, çekme mesafesi gerisinde kalan alanda,

binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 3.50 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Ancak, otopark rampası parsel sınırı dışından başlatılamaz.

(3) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, binanın giriş cephesine ve yan bahçelere ulaşımı ihlal etmemek kaydıyla binanın ihtiyacı olan otopark rampası yola paralel yapılabilir.

(4) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; ön bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçeye uyumlu tesviye yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

Yan bahçelerin tesviyesi

MADDE 17 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan istinat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla yan bahçelerin tesviyelerinde çekme mesafesi içerisinde tabii zemin kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, tabii zemin kotuna göre 3.50 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir. Çekme mesafesi gerisinde kalan alanda ise binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 3.50 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(3) Binaların yan bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 18 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) Düzenlemeden dolayı ortaya çıkan istinat duvarları ruhsatlandırılmak kaydıyla arka bahçelerin tesviyelerinde tabii zemin kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, tabii zemin kotuna 3.50 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir. Çekme mesafesi gerisinde kalan alanda, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 2.00 metreden fazla dolgu, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre 3.50 metreden fazla hafriyat yapılmamak koşuluyla istenilen düzenleme yapılabilir.

(2) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(3) Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

(4) Binaların arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi uygulanır.

Taban alanı

MADDE 20 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır.

Katlar alanı

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

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

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

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

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 – (1) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslara uyulur.

(2) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

a) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si,

b) Son katın üzerindeki **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** niteliğinde teras çatılar,

c) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

ç) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

d) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı.

(3) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

a) Zorunlu otopark **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** alanları,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** kömrülüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatin konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddenin dördüncü fıkrasında belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si.

(4) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;

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

b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20 sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,

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

ç) 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

e) Ana yapının dışında kalan; binaya ait trafolar, jeneratör, **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,

- f) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- g) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,
- ğ) Giriş saçakları (markizler),
- h) Bodrum katların dışında yapılan **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** otopark, sığınak ve tesisat alanları,
- ı) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,
- i) Atrium ve **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** galeri boşlukları,
- j) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ve ortak alan niteliğinde olan mescit ve mescide ait müstamilatın; 75'ten fazla bağımsız bölümü bulunan konutlarda 100 m²'si, konut dışı yapılarda, yapı inşaat alanı 2000 m²'den az olanlarda yapı inşaat alanının %5'i kadarki, yapı inşaat alanı 2000 m² ve üzeri olanlarda ise 100 m²'si,
- k) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- l) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- m) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- n) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile yola cephesi bulunmamak şartıyla kısmen açıkta kalan bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,
- o) Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dâhil edilmek üzere en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, ve benzeri sosyal tesisler,
- ö) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,
- p) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,
- r) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri, katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe mesafeleri

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

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

tekabül eder.

e) Arka bahçe mesafesi; bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde 2.00 metreye kadar azaltılabilir ve hiçbir koşulda 2.00 metreden az olamaz.

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

g) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

ğ) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

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

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

(2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** zorunlu otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

(3) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5.00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir.

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

- a) Kameriye,
- b) Pergola,
- c) Süs havuzu,
- ç) Çocuk bahçeleri,
- d) Bina giriş köprüleri,
- e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

f) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Bursa Büyükşehir Belediyesi İlan ve Reklam Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre ilgili belediyeden izin almak koşuluyla reklam amaçlı ayaklı pano (raket tipi) ve totemler, yapılabilir.

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

(6) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra da belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idare biriminin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana ve ayrıca yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izninde belirtilmek üzere dikilir. Uygulama yapılacak parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Parselinde bahçe veya peyzaj düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara yapı kullanma izni verilmez.

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

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

(9) İç bahçe mesafeleri;

a) Bitişik nizam yapılarda bağımsız bölümlerin zorunlu doğrudan ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olamaz. Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

b) Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapılarda iç bahçeler yapı dış cephesinden en az 3.00 metre içeride olmak ve dar kenarı, başladığı kattan itibaren 3 kata kadar (3 üncü kat dâhil) 3.00 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Artan her kat için 0.50 metre ilave edilir. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

(10) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Parseldeki yapıların ihtiyacı için düzenlenen trafolar, ön bahçede giriş ve çıkışı engellemek, binanın cephelerini bozmamak, ilgili standartlara ve emniyet tedbirlerine uyulması ve başka amaçla kullanılmaması şartı ile düzenlenebilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 24 – (1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

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

Eksik ve az katlı bina yapılması (Değişik Başlık:RG-14/9/2022-31953)

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

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

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

diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

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

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

(6) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** İmar planında verilen yükseklik ve kat adedi maksimum olup, daha az katlı bina yapılmak istendiğinde, imar planında verilen yükseklik veya KAKS'ın tamamı kullanılmış ise temel ve statik hesapları, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projesindeki kat adedine ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 26 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) İdareler sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde; ulaşım denetim noktaları, muhtarlık, taksi durağı, su, doğalgaz, otobüs bileti, elektrik faturası ve benzeri tahsilat ve satış üniteleri, kamu ihtiyacına yönelik sondaj kuyusu, terfi istasyonu ve benzeri tesisler, emlak, tabela, vergi tahsilat merkezleri ve benzeri kamu hizmeti veren birimler, mescit, taziye evi, kan merkezi, 112 acil ambulans istasyonu gibi kamuya ait sağlık birimleri, turizm, tanıtma, danışma, bilgi edinme, kültür, sanat, kermes ve benzeri sosyokültürel amaçlı sökülüp takılabilir geçici yapılar, sosyal hizmet amaçlı dernek, vakıf ve benzeri tüzel kuruluşlara ücretsiz verilecek teşhir ve satış reyonları, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları gibi kamu hizmetlerine yönelik geçici tesisler, ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, trafiği olumsuz etkilemeyecek, civar binaların görüşünü kapatmayacak, bina girişlerini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yaptırılabilir.

(2) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** İdareler, tasarrufu altındaki meydan, yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli büfe, para çekme makinesi, anıtsal yapı, çeşme, havuz, saat kulesi, heykel, tuvalet ve benzeri tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, Bursa Büyükşehir Belediyesi İlan ve Reklam Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını ulaşımı aksatmayacak şekilde TSE standartlarına da uymak şartı ile yapar veya yaptırır.

(3) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen tesislerden;

a) Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dâhilinde yapılacaklara Büyükşehir Belediyesi ilgili birimlerinin uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesi encümenince,

b) İlçe belediyesi yetki sınırları dâhilinde yapılacaklara ise ilçe belediyesi ilgili birimlerinin uygun görüşü alınarak ilgili ilçe belediyesi encümenince izin verilebilir.

(4) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır. Balkon veya teraslara yapılacak cam kapama sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır.

(5) Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirtilmelidir. Mevcut yapılarda ise kent ve yapı estetiği için cephe düzenlemesi yapılır veya yaptırılır. Cephe düzenlemesi; ölçek, form, renk ve malzeme açısından binanın veya caddenin bütünlüğünün sağlanması için baca, çatı ve cephe ile uyumlu olmalıdır.

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

(7) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Belediye encümen kararı ile yapılan tebligata rağmen mal sahipleri tarafından yerine getirilmeyen eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesi iş ve işlemleri, belediye tarafından yerine getirilir. Yapılan işlerin masrafı %20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

(8) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Mevcut ve yeni yapılacak yapılara ait tabela uygulamalarında Bursa Büyükşehir Belediyesi İlan ve Reklam Uygulama Yönetmeliğine uyulur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 27 – (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,
b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m2, en fazla 10.00 m2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler, asgari ölçülerde yapılır.

(2) Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında belirtildiği üzere; yapı ruhsatına esas kullanım alanı 2000 m2’nin üzerindeki oteller, hastaneler, yurtlar gibi konaklama amaçlı konut harici binalar ile spor merkezlerinde güneş enerjisi ile desteklenen merkezi sıhhi sıcak su sisteminin planlanması gerekmektedir.

Kat yükseklikleri

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

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkra da belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bitişik nizam veya blok nizam verilen bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz, 2.10 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. **(Mülga cümle:RG-14/9/2022-**

31953)

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden, asma katlarda ise 2.40 metreden az olamaz. Hava maniası olan veya enerji nakil hattı geçen, planla kat adedi belirlenen parsellerde ise bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilât binalarında, temiz iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(6) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Eğitim, sağlık, sanayi yapıları, dini tesisler, toplu iş yerleri, soğuk hava depoları, atölyeler, sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonları, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre ilgili idarenin estetik komisyonu tarafından belirlenir.

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 29 – (1) Konut Yapılarında:

a) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m2
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m2
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m2
1 banyo (tuvalet ile birlikte)	1.50 metre	4.00 m2

b) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

c) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

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

d) Bu fıkra da belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

e) Aynı kattaki bağımsız bölümlerin havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

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

g) Giriş holü, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekânlar oda sayılmazlar.

ğ) ıslak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

(2) Umumi binalarda:

a) Uzunluğu 20.00 metreye kadar olan koridorlar 2.00 metreden, 20.00 metreyi geçen koridorlar 2.50 metreden dar olamaz.

b) Resmi kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri ve benzeri binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu Yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır. Umumi binalarda, engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve tuvalet yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları, TSE standartlarına uygun olacaktır.

c) Otel ve motellerde, oda sayısının %3'ü ve en az bir odada hijyenik bakım dahil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. Bu oranlar %3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.

(3) Ticari kullanımlı bağımsız bölümler:

a) Dükkan ve büroların dar kenarı 2.00 metreden **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** ve alanı 10 m²'den az olamaz.

b) Alanı 20 m²'den büyük dükkanlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 30 – (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşınca kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir. Konutlarda bina girişinde asansör ve merdiven sahanlığı 1.20 metre yapılabilir.

(2) Ön bahçe mesafesi **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 5.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

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

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

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

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

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

(12) Apartman umumi giriş holü genişliğinin en az 2.00 metre, bina umumi giriş kapısının bina cephesinden 3.00 metre içeride olması halinde, işyeri girişleri bu holden yapılabilir.

(13) Köprülül bina girişleri;

a) Yola göre ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden tabii zemini en az 1.50 metre düşük parsellerde yapılabilir.

b) Köprülül girişler, bina umumi girişi genişliğinde yapılır.

c) Köprülerin altı hiçbir şekilde kullanılamaz. **(Değişik cümle:RG-14/9/2022-31953)** Köprülerin her iki tarafına 1.10 metre yüksekliğinde korkuluk yapılarak gerekli güvenlik önlemleri alınmalıdır.

Merdivenler

MADDE 31 – (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere konut yapılarında 1.20 metreden, küçük sanayi yapıları hariç olmak üzere özellik arz eden yapılarda ve otellerde 1.50 metreden, konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölüm içindeki merdivenler ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasına çıkan iç merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** bu merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** bitişik yapı nizamı hariç bodrum katlarında ortak alan **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** ve eklenti bulunmayan binalarda “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerini sağlamak kaydıyla, ana merdiveninin bodrum katlara ulaşması zorunlu

değildir.

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

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

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Basamak yüksekliği **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** bina içinde 0.175 metreden, bina dışındakilerde ise 0.15 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği $2a+b$: 60 ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: geniştir. Ancak bu genişlik **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** bina içinde 0.28 metreden, bina dışında 0.30 metreden az olamaz.

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

ç) Merdiven tanziminde her döşeme düzeyinde **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 17 basamaktan çok olmayan ve 4 basamaktan az olmayan aralıklarla sahanlık düzenlenir ve sahanlığın en az genişliği ile uzunluğu merdivenin genişliğinden az olamaz.

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

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

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

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

İşıklıklar ve hava bacaları

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

(2) Işıklıkların;

a) 1 ile 2 katlı binalarda dar kenarı 1.00 metreden ve alanı 3.00 **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** m²,

b) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** 3 – 4 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²,

c) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** 5 – 7 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 6.00 m²,

ç) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** 8 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m²'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** m²'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile mutfaklara hizmet eden hava bacalarından pis su borularının geçirilmesi durumunda, tesisat yoğunluğuna göre baca boyutları artırılmalıdır.

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

veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

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

(6) ısklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ısklıkların bitişik komşu parsele bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(7) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ısklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde yapılacak ısklıklarda gerekirse girişler devam ettirilebilir. Ancak bu kısımların en az bir kat boyunca duvarla kapatılması mecburidir. Komşu cephede ise bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur.

(8) ısklık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca ve benzeri yapılamaz.

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

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

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

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

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

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

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma (**Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953**) ve toplama bacası, bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında (evsel, geri dönüşebilir ve diğer atıklar için teknik olarak uygun büyüklüklerde olmak kaydıyla en az üç ayrı gözden oluşan) bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. (**Ek cümle:RG-14/9/2022-31953**) Atık ayrıştırma ve toplama bacaları; ayrıştırılan atığın rahatça uzaklaştırılmasına olanak sağlayan, her katta atık yükleme kapakları bulunan, koku oluşumunu engelleyen, kolayca temizlenen ve gerekli teknik şartlara uygun şekilde tasarlanır.

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

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

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için (**Ek ibare:RG-14/9/2022-31953**) ilgili TSE standartlarına göre bir müstakil baca yapılır.

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

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m3 hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara (**Ek ibare:RG-14/9/2022-31953**) ve TSE

standartlarında belirlenen ölçütlere göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

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

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** ve TSE standartlarında belirlenen ölçütlere uygun olarak düzenlenir.

Asansörler

MADDE 34 – (1) (Değişik:RG-14/9/2022-31953) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç kat adedi 3 olan binaların mimari tasarımında TS ISO 8100-30 ve kuyu boyutlarına uygun asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.54 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Binanın tipi ve kullanım yoğunluğuna göre ölçülerin daha büyük olmasının gerektiği durumlarda ise TS ISO 8100-30 asansör boyutlarına uyulacaktır. Bu maddede yer alan TSE standartlarının revize olması durumunda güncel TSE standardına uyulacaktır. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri veya zemin kat üzerinde 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu, ihtiyaçları ve ilgili TSE standartlarına göre oluşturulan trafik hesabına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

(5) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** (minimum yatak ölçüsü 0.90 m x 2.00 m) taşıma amacına uygun olarak TSE standartlarında belirtilen boyutlandırmadan az olmayacak şekilde yapılır.

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

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

(8) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak yalnızca bağımsız bölüme ait eklenti bulunan bodrum katlarında **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** asansörün ulaştırılması zorunlu değildir. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Asansör yeri bırakılan veya tesis edilen binalarda; mimari projede, en az bir kesitin asansör kuyusundan geçirilmesi gerekmektedir.

(9) Restorasyon uygulaması yapılacak eski eser tescilli binaların umumi bina olarak tesis edilmesi halinde, yapının taşıyıcı sistemine zarar vermeyecek şekilde yapı içerisinde asansör yapılması uygun olup, bu asansörün boyutlarında bu maddede belirtilen ölçülere uyulması mecburiyeti yoktur.

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

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

(12) Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli (**Ek ibare:RG-14/9/2022-31953**) ve ilgili TSE standartlarına göre oluşturulan trafik hesabı göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçüleri ilgili idaresince artırılabilir.

Akaryakıt servis istasyonları

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

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

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

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

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

(6) Akaryakıt istasyonları ile servis istasyonları 13/10/1983 tarihli ve 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile 18/7/1997 tarihli ve 23053 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Trafik Yönetmeliği, 15/5/1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine uyularak yapılacaktır.

(7) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

(8) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(9) TS 12820 sayılı Akaryakıt İstasyonları Emniyet Gerekleri Standardı hükümlerine uyulacaktır.

(10) LPG İkmal İstasyonları, 2/3/2005 tarihli ve 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyularak yapılacaktır.

(11) TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) – İkmal İstasyonu – Karayolu Taşıtları için – Emniyet Kuralları Standardı hükümlerine uyulacaktır.

(12) İlk defa yapı ruhsatı düzenlenecek olan akaryakıt ve/veya LPG–CNG istasyonları için Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi’nden (UKOME) Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınacaktır.

(13) Geçiş yolu izin belgesi bulunan mevcut akaryakıt ve/veya LPG–CNG istasyonlarında tadilat yapılması durumunda, geçiş yolu izin belgesinin yenilenmesine gerek olup olmadığına ilişkin inceleme, Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacaktır. Bu kapsamda tadilat durumunda yapı ruhsatı düzenlenmeden önce, ilgili ilçe belediyesi tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı’ndan yazılı görüş alınacaktır.

Su depoları

MADDE 36 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen;

a) Çok yüksek yapılarda 30 m³’ten,

b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³’ten,

c) (**Değişik:RG-14/9/2022-31953**) Konutlarda, 10 bağımsız bölümden fazla olanlarda en az 3 m³ ve ilave her bağımsız bölüm için 0.50 m³’ten,

ç) Diğer binalarda 5 m³’ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme

sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) (Mülga:RG-14/9/2022-31953)

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

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde düzenlenmiş bahçe kotunun 0.50 metre altında kalmak ve üstündeki 0.50 metrelik kısmının toprak doldurularak düzenlenmesi halinde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Su deposu ve hidrofor odası alanları ile su deposunun teknik detaylarının, tesisat projelerinde belirlenen boyutlarıyla mimari uygulama projesinde gösterilmesi zorunludur.

(5) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Su depolarının, ıslak hacimlerin altına gelmeyecek şekilde yerleştirilmesi esastır. Bakım ve temizlik kolaylığına uygun şekilde tertiplenerek, en az 0.80x0.80 metre ebadında kapak yapılması zorunludur. Çatı arasına konulan su depolarının statik ve mekanik projeleri dikkate alınarak mimari projede gösterilmesi zorunludur.

(6) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** İçme ve kişisel kullanım amaçlı su depolarının, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılması, içme suyu kalitesinin korunması ve su deposunda bakteri ve benzeri oluşumunu engelleyecek önlemlerin alınması zorunludur.

a) Betonarme su depolarının üst beton tabliyesi üst katın zemin döşemesi olarak alınamaz. Üst katın döşemesi ile en az 0.60 metre boşluk kalacak şekilde ayrı tavan tabliyesi yapılması esastır. Betonarme su deposunun binanın ana duvarlarından ayrı duvarı olması, döşeme ve depo duvarlarının donatılı olarak yapılması zorunludur. Sızdırmazlık, yalıtım malzemesi ile kaplanarak veya betonun bünyesinde sağlanabilir. Sızdırmazlığın şekli sıhhi tesisat projesinde, donatılı olması durumunda ilgili hesaplamaların betonarme projesinde gösterilmesi esastır.

(7) Su depoları ile ilgili uygulamalarda 20/11/1981 tarihli ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Sıhhi tesisat projeleri, Makine Mühendisleri Odasının sıhhi tesisat proje hazırlama teknik esasları yayını da dâhil ilgili mevzuat ile TSE standartları esas alınarak hazırlanır.

(8) Özellik arz eden yapılarda, İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşüne göre depo **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** yapılır.

(9) (Ek:RG-14/9/2022-31953) Gri Su Sistemleri;

a) Emsal hesabına konu alanı 2000 m² ve üzeri kamu yapılarında, gri su tesisatının yapılması zorunludur. Emsal hesabına konu alanı 5000 m² ve üzeri otel, alışveriş merkezi, sağlık tesisleri, eğitim yapıları, spor salonları, sosyal tesisler ve benzeri yapılarda ise gri su sistemlerinin yapılması, ilgili idaresince talep edilebilir. Gri su arıtma sisteminin ilgili teknik usul ve esaslar çerçevesinde, ikincil amaçlı kullanım (tuvalet rezervuarları, yangın su depoları, bahçe sulama ve benzeri) su kalitesinde yapılması zorunludur.

b) Gri su sistemi yapılacak binalarda, gri su toplama ve dağıtım hatları tesisat projelerinde yer almalıdır. Gri su sistemi yapılan binalarda sistemin ihtiyacı olan su depoları, hidroforlar ve benzeri donanımlar için, sistemin büyüklüğüne göre, makine dairesi oluşturulması zorunludur. Makine dairesinde oluşabilecek kötü kokuları ilgili teknik ve yasal usul ve esaslar çerçevesinde arıtılarak tahliye edecek egzoz havasının ve taze hava teminini sağlayacak tedbirlerin alınması zorunludur.

c) Gri su makine dairesinin belediye kanalizasyon kotunun altında olması durumunda makine dairesi içerisine bir adet minimum 0.60 x 0.60 x 1.00 metre boyutlarında sızdırmaz rögar yapılması zorunludur.

ç) Gri su makine dairesinin toprak altında olması durumunda, makine dairesine giriş kapağının en az 1.00 x 1.00 metre boyutlarında olması zorunludur.

(10) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Binada gri su sistemi tasarlanması halinde yağmursuyu toplama sistemleri ile ortak kullanım için uygun tesisat tasarımı yapılmalıdır.

Fosseptikler

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

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplanır ve motopomp sistemi **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** (yedekli, parçalayıcı bıçaklı atık su pompası) kullanılarak kanalizasyon şebekesine verilir. **(Ek cümle:RG-14/9/2022-31953)** Enerji kesilmesi halinde sistemin en az 90 dakika çalışmasını sağlayacak şekilde jeneratörle desteklenmelidir.

(3) Sıhhi tesisatlar ile ilgili uygulamalarda İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.

Korkuluklar

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

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 0.90 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

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

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir.

Kapı ve pencereler

MADDE 39 – (1) Kapı yükseklikleri;

- a) Ana giriş kapılarında 2.20 metreden,
- b) Daire girişi, oda ve servis kapılarında 2.10 metreden,
- c) Dükkân giriş kapıları 2.20 metreden,
- ç) Odunluk, kömürlük, depo ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklikleri ise 2.00 metreden az olamaz.

(2) Kapı net genişlikleri;

- a) Ana giriş kapılarında 1.50 metreden az olamaz.
- b) Tek aileye mahsus ev ya da villalarda bu ölçü 1.00 metreye kadar düşürülebilir.
- c) Daire ve dükkân kapılarında 1.00 metreden az olamaz.
- ç) Oda kapılarında 0.90 metreden, diğer kapılarda 0.80 metreden az olamaz.
- d) Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

e) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(3) Umumi binalarda giriş kapıları;

a) Ana giriş kapılarının genişliği en az 2.00 metre olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az 0.95 metre genişliğinde ve eşiksiz yapılmalıdır.

b) Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa engellilerin kullanımı için TS 9111 standardına uygun eğimde ve genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az 1.00 metre genişliğinde olacaktır. Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

(4) Banyo kapılarında alttan temiz hava girişini tabii olarak sağlayan bir düzen bulunacaktır.

(5) Kapılarda eşik yapılması halinde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(6) Pencereelerde, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(7) Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

(8) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni 1.10 metreden düşük olamaz. Balkon olmayan binalarda cepheye bakan ve tamamen açılabilen oda penceresinin eni 1.50 metreden, yüksekliği 2.10 metreden az olamaz.

(9) Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz.

(10) Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olması zorunludur.

Çatılar

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

(2) Çatı eğimi, en fazla bina yüksekliği kullanıldığında %45'ten **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 4.50 metreden fazla olamaz. Çatı eğimi hesabında, 0.50 metre saçak boyu esas alınır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaiik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. **(Değişik cümle:RG-14/9/2022-31953)** Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Tek eğimli çatılar hariç, azami mahya yüksekliği 4.50 metreyi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir. Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak şartıyla; son kat döşemesinin bittiği noktadan 0.50 metre içeri çekilmek suretiyle oluşturulan ve 0.90 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak gizli dere uygulaması yapılabilir. Bu uygulamalarda yapılacak dış parapet yüksekliği 0.50 metreyi geçemez.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** fotovoltaiik panellerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

(6) Teras çatılarda en az 0.90 metre, en fazla 1.10 metre parapet yapılabilir.

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak asgari ölçülerde yapılacak olan su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen elektrik ve mekanik tesisat hacimleri; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte söz konusu hacimlerin ilgili maddelerine uygun olması, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek ve mahya yüksekliğini hiçbir noktada aşmamak kaydıyla yapılabilir. Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Söz konusu piyesler irtibatlı oldukları bağımsız bölüm katlar alanının % 25'inden az olamaz.

(8) Teras çatılarda; merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile pergola, güneş enerjisi, otopark, helikopter iniş pisti, su deposu, havuz gibi tesisler ve bahçe düzenlemesi yapılabilir.

(9) Çatılarda yapılan su depoları, havuz, helikopter iniş pisti ve benzeri tüm teknik hacimler mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

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

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

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

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

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

(15) Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Yapılacak piyesler ve teras ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarını geçemez. En fazla 0.50 metre saçaklar bu sınırlara dâhil değildir. **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(16) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(17) Kalkan duvarlar ve çatı arasındaki bölme duvarlar çatı eğimine paralel olarak ve 0.60 metre yüksekliği aşmamak kaydıyla yapılabilir. Ancak teras çatılarda bağımsız bölümler arasında kalan bölme duvarlar 2.40 metre yüksekliği geçemez.

(18) Bağımsız bölüm devamı çatı arasındaki bölümlere ait teraslarda sökölür-takılır malzemedan yapılan pergolalar üstü kapatılamaz ve 2.40 metre yüksekliği geçemez.

(19) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** (0.50 metre saçak boyu esas alınır) itibaren en az **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 2.00 metre **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** çekilerek yapılacaktır. Kuşlukların genişliği ait olduğu **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** piyesin cephesinin yarısından fazla olamaz. Ayrıca kuşlukların yüksekliği mahya yüksekliğini ve hiçbir koşulda 3.00 metreyi aşamaz.

(20) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(21) Kamu ve özellik arz eden binalardan yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m² üzerinde olanlarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı sistemleri uygulanması zorunludur. Söz konusu yapılardan toplam inşaat alanı 30.000 m²'den fazla olan ve teras çatı yapılan binalar yeşil çatı sistemleri uygulamak zorundadır.

(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek, yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu

oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu, parapet yüksekliği içinde değerlendirilmez.

(23) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Tek bağımsız bölümlü konutlarda; çatı arasına çıkmak için dar kenarı 0.80 metreden az olmamak üzere kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak koşulu ile çatıya kadar devam ettirilir.

(24) **(Ek:RG-14/9/2022-31953)** Çatı arası piyes düzenlenmesi durumunda, çatı arasındaki duvarlar yatay ve düşey hatlarla desteklenmelidir.

Çıkmalar

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

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

b) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile yapılabilir.

c) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki yaklaşma mesafelerine tecavüz etmemek ve statik açıdan yönetmeliklere uygun çözümler yapmak şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3.00 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Açık ve kapalı çıkmalar, bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilebilir. Ancak bu durumda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır. Komşu parsellerde bulunan binada daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmış ise çıkmalarda aranan yaklaşma mesafesi ve komşu parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

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

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

(6) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında yapılacak çıkmalar arasındaki mesafe en az 4.00 metre olacaktır.

Saçaklar

MADDE 42 – (1) **(Değişik:RG-14/9/2022-31953)** Uygulama imar planında belirlenmemiş ise; parsel sınırlarını aşmamak kaydıyla, saçak genişliği en az 0.50 metre, en fazla 1.20 metre olabilir.

(2) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

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

(4) Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir.

Bahçe duvarları

MADDE 43 – (1) Bahçe duvarı;

a) Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırlarını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvardır.

b) Kot farkı 1.50 metreye kadar olup, yan yüzeylerine aktif bir yük etki ediyorsa bahçe

duvarları taş, beton veya betonarme yapılır. Bununla ilgili olarak bahçe duvarının statik hesabı (taş, beton, betonarme) yapılmalıdır.

c) Eğimli yollarda veya arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir.

ç) 1.50 metre yüksekliğini aşan bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

(2) Ön bahçe duvarları; yapılmak istenildiği takdirde;

a) Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpuшта dâhil **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** 0.50 metreyi geçemez. Ancak yol meylinin fazla olduğu yerlerde bahçe duvarlarının yüksekliği 1.20 metreye kadar çıkartılabilir.

b) Bu duvarların üzerinde ayrıca görüşü kapamayacak şekilde 1.00 metre yükseklikte parmaklık yapılabilir.

(3) Yan ve arka bahçe duvarları;

a) Bu duvarların tesviye edilmiş zeminden yüksekliği 1.50 metreyi geçemez. Geçmesi halinde istinat duvarı olarak değerlendirilecektir. Doldurulmak suretiyle tesviye edilmiş bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür.

b) Bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde 1.00 metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

c) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

(4) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

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

(6) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile resmi binalar ve benzeri okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarlarında bu yükseklik şartları aranmaz.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması, bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su

basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0.90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3.30 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m² olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odasının ölçü ve nitelikleri:

a) Bekçi odası en az 4.00 m² büyüklüğünde, doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.50 m²'lik bir tuvalet yer alır. Bekçi odasının yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

b) Bekçi odası taban döşemesinin üst seviyesi, tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olamaz.

c) Bekçi odası, bahçe mesafeleri içinde yapılabilir.

ç) Bekçi odasının yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir.

(4) Kontrol kulübeleri:

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

b) Kontrol kulübesi 9.00 m²'yi geçemez.

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

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

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

Portikler

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

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

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

(4) Portikler, komşu parsellerdeki portiklerle ve yollarla irtibatlandırılmalıdır.

Özel hüküm içeren mekânlar

MADDE 46 – (1) Bu maddede belirtilen yerlerde öncelikle ilgili mevzuata ve standartlara uyulur.

(2) Fırınlar;

a) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir.

b) Fırınların tanziminde;

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

2) Ekmek fırınları; ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde müstakil ve binanın bütününün tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi şartları ile yapılabilir.

3) Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m² ve üstü alana sahip hipermarket,

süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda, ayrıık nizamda müstakil bina şartı aranmaz.

4) Projesinde, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelikteki sınıfları belirtilmek ve bu sınıflara uygun asgari alan kriterlerine uyulmak zorundadır.

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

6) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için tek yönlü vana yani çekvalf konulur.

7) Fırınlara baca ölçülerinin hesapları ve detaylarının TSE standartlarına uyularak mimari projeye işlenmesi esastır. Ayrıca, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

8) Trafik açısından Bursa Büyükşehir Belediyesi UKOME'den uygun görüş alınmalıdır.

9) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

10) TSE standartları, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile konut bölgelerinde yapılan fırınlarda gürültüyle ilgili yürürlükte olan mevzuat hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

c) Fırınlarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

1) Fırın önü; satış yeri ve tezgâhın bulunduğu kısım en az 25 m2 alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

2) Hamurhane; diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans ve benzeri malzeme ile kaplanmalıdır.

3) Un deposu; diğer bölümlerden kâğıt duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo, fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az 50.00 m2 olacaktır. Bir kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, ikinci katta ise havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az 0.50 metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer ve benzeri malzeme ile kaplı olacaktır.

4) Yakıt ve su deposu; bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamul maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayacaktır. Şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemeden yapılmış en az 5 tonluk su deposu yapılacaktır.

5) Otomatik elek; harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

6) Tuz bölümü; fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

7) Tuvalet ve duş; her fırında en az 6.00 m2 tuvalet, lavabo ve duş bölümü olmalıdır. Tuvalet, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.

8) Mutfak; temizlik şartları ile teknik diğer şartları haiz, en az 6.00 m2 alanlı olacaktır.

9) Yemek yeme, dinlenme ve soyunma yeri; bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az 15.00 m2 olacaktır.

10) Yatakhane; her fırında 15.00 m2 alanlı, 6 kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır.

11) Büro bölümü; diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az 6.00 m2 alanlı büro bölümü düzenlenecektir.

12) Hamur dinlendirme ve mayalandırma yeri; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer ve benzeri malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az 9.00 m2 alanlı düzenlenecektir.

13) Malzeme odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az 25.00 m2 olacaktır.

14) Jeneratör odası; diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşılabilir, ses yalıtımı sağlanmış olacak ayrıca,

jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

15) Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkân sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

16) Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz 3.60 metre diğer bölümler temiz en az 2.60 metre yükseklikte olacaktır.

ç) İkinci fıkranın (b) ve (c) bentlerindeki hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

(3) Pasajlar, mağazalar ve alışveriş merkezleri;

a) Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur. Pasajların taban döşemesi üzerinden tavana kadar olan yüksekliği 3.50 metreden, uzunluğu 30.00 metreden az olamaz.

b) (Mülga:RG-14/9/2022-31953)

c) Pasajlarda ve mağazalarda;

1) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az iki giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj veya mağaza giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde giriş-çıkış kapılarından en az birinin engelinin giriş çıkışına ve pasaj veya mağaza içine ulaşımına uygun olması,

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

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

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

5) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde koridor aksından ölçülmek koşulu ile 30.00 metre uzunluğa kadar 3.00 metreden, 30.00 metreden uzun olanlarda 3.50 metreden az yapılamaz.

6) Pasajlarda ve mağazalarda 48 inci maddedeki şartlara uygun tuvalet yapılması ve engellilerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması gereklidir.

7) Pasajlar ile mağazalardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler de dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki, dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir.

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

(4) Eğitim ve öğretim kurumları;

a) Kamu, gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve (Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953) diğer okulları kapsar. Milli Eğitim Bakanlığının eğitim ve öğretim kurumları ile ilgili mevzuatı saklı kalmak kaydıyla aşağıdaki hükümler uygulanır. Eğitim ve öğretim kurumlarına ait binalarda:

1) Derslik pencerelerinin alanı: Derslik pencereleri, derslik taban alanının %25'inden aşağı olamaz.

2) Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı depo alanı hariç ana okul 1.60 m², ortaokul lise 1.85 m²'den az olamaz.

3) Derslik kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az 1.00 metredir. Kapı net yüksekliği en az 2.10 metre olmalı, kapılarda eşik veya kot farkı bulunmamalıdır. Çift kanatlı kapılarda kanatlardan birinin net açıklığı en az 1.00 metre olmak üzere 1.50 metreden az olmamalıdır. Derslik kapıları koridora doğru açılmalıdır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar

karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır. Derslik kapılarının üzerinde öğrenci ve yetişkinlerin görüş açısını sağlayacak kotta cam boşluğu bırakılmalıdır. Engellilere ait eğitim binalarının özelliklerine göre camlı veya camsız kapılar ayrıca detaylandırılmalıdır.

4) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, öğrencilerin bir anda rahatlıkla geçmelerine uygun olmalıdır. Merdivenler üç veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunmalıdır. Kurum ana merdiven kol genişlikleri, 360 öğrenciye kadar en az 2.00 metre olmalı, 500 öğrenciye kadar; her 100 öğrenci için 0.50 metre, 1000 öğrenciye kadar; 500 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.30 metre, 1000 öğrenciden fazlası için; 1000 öğrenciye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 öğrenci için 0.20 metre ilave edilmelidir. Merdiven kova genişlikleri 20 santimetreden fazla olmamalıdır. Bu hesaplama yöntemine göre elde edilen merdiven kol genişliği, en az 2.00 metre en fazla 3.00 metre olacak şekilde öğrenci kapasitesine göre hesap edilerek eğitim yapısında kullanılacak asgari merdiven sayısı belirlenir.

5) Derslik tavan yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuvar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde asma tavan yapıldığında temiz kat yüksekliği asma tavan altından bitmiş döşeme üst kotuna kadar en az 2.90 metre olmalıdır.

6) Tuvaletler: Eğitim yapılarında, lavaboların öğrencilerin yaş gruplarına göre uygun yükseklikte yerleştirilmesi sağlanmalıdır. Lavabo yükseklikleri Milli Eğitim Bakanlığının ilgili mevzuatına göre düzenlenecektir.

7) Koridorlar: Tek taraflı derslikler için koridor genişliği en az 2.50 metre olmalıdır. İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda en az 3.00 metre genişlikte olmalıdır. Koridorlarda dolaplar yapılacaksa ölçüler genel ihtiyaç dolaplarının ön yüzünden alınacaktır.

8) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Zemin ve temel etüdü ile ilgili hususlar

MADDE 47 – (Mülga:RG-14/9/2022-31953)

Tuvaletler

MADDE 48 – (1) Bu madde hükümleri ilgili mevzuatın saklı kalması kaydıyla uygulanır.

(2) Yarı kadınlar, yarı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır.

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

(4) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(5) Eğitim ve öğretim kurumlarında:

a) Her 20 kız ve 20 erkek öğrenci için birer tuvalet, her 20 erkek öğrenci için bir pisuar ayrılır.

b) Her 20 kız ve 20 erkek öğrenci için birer lavabo ayrılır. Bireysel lavabolar yerine hilton tipi ya da tekne tipi lavabo yapılmalıdır.

c) Her 20 bayan ve 20 erkek öğretmen için birer tuvalet, her 20 erkek öğretmen için bir pisuar ve birer lavabo ayrılır.

ç) Tuvalet ve lavabolar kurumda öğrenim gören kız ve erkek öğrencilerin sayısına göre her katta ve ayrı ayrı düzenlenir.

d) Bu tip binalarda engellilerin kullanımına uygun bir erkek ve bir kadın için en az bir

tuvalet ve bir lavabo yapılması zorunludur.

(6) (Mülga:RG-14/9/2022-31953)

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

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

Çay ocakları

MADDE 49 – (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar

MADDE 50 – (1) Yığma yapıların tasarımı ve analizinde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulur.

(2) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

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

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde,

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 51 – (1) Katı yakıt kullanan sobalı binalarda;

a) Bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

b) Binada bodrum kat yapılmadığı takdirde **(Ek ibare:RG-14/9/2022-31953)** sadece zemin (giriş) katta her bağımsız bölüm için en az 5 **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** m², en fazla 10 **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri eklenti olarak tertiplenir.

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

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

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

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

mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

(6) Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen hacimler, sadece dışarıdan irtibatlandırılmayıp, ortak mahaller veya ana merdiven ile de irtibatlandırılmak zorunludur.

(7) Bodrum ve zemin katlarda işyeri niteliğinde bağımsız bölüm düzenlenmesi halinde, bu kısımdaki konutlara ait ortak mahallere kapı, pencere ve hava menfezi açılmaz.

(8) Ayrık veya bitişik nizam yapılarda arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

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

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

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

Müştemilatlar

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

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

(3) Müştemilat binalarının:

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

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

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

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

d) Garaj, odunluk, kömürlük, depo, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

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

Teknik üniteler

MADDE 53 – (1) Paratonerler;

a) İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, **(Mülga ibare:RG-14/9/2022-31953)** yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE **(Değişik ibare:RG-14/9/2022-31953)** standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

b) Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dâhilinde, çok yüksek yapılarda ve belediyesince uygun görülecek yapılarda uyarı lambası yapılacaktır.

(2) Trafolar;

a) **(Mülga:RG-14/9/2022-31953)**

b) Trafo ve modüler hücrelerin bulunacağı hacimler ıslak hacim altında veya yanında olmayacak şekilde, 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 22 nci, 23 üncü ve 37 nci maddeleri doğrultusunda tasarlanmalıdır.

ALTINCI BÖLÜM
Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

MADDE 54 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi uygulanır.

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 55 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi uygulanır.

Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

MADDE 56 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56 ncı maddesi uygulanır.

Yapı projeleri

MADDE 57 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi uygulanır.

Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkeler

MADDE 57/A- (Ek:RG-14/9/2022-31953)

(1) Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkelere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/A maddesi uygulanır.

Esaslı tadilat

MADDE 58 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi uygulanır.

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi uygulanır.

İstinat duvarları

MADDE 60 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesi uygulanır.

Muvakkat yapı

MADDE 61 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Muvakkat yapıya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi uygulanır.

Elektronik haberleşme istasyonları

MADDE 62 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Elektronik haberleşme istasyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62 nci maddesi uygulanır.

Şantiye binaları

MADDE 63 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi uygulanır.

Yapı kullanma izni

MADDE 64 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi uygulanır.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 65 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 65 inci maddesi uygulanır.

Mimari estetik komisyonları

MADDE 66 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Mimari estetik komisyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 67 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesine uyulur.

Fenni mesuliyet

MADDE 68 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesine uyulur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 69 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesine uyulur.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında düzenlenmesi gereken taahhütnameler, tutanaklar, yapı denetim defteri, yapı tatil zaptı, yapı kullanma izin belgesi formu ve yapı ruhsatı formu hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin eklerinde yer alan örnekler ve formlar kullanılır.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 1 inci maddesine uyulur.

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 2 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur.

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3 – (Değişik:RG-14/9/2022-31953)

(1) Mevcut yapı ruhsatı başvuruları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesine uyulur.

Mevcut haberleşme istasyonları

GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-14/9/2022-31953)

(1) Mevcut haberleşme istasyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 4 üncü maddesine uyulur.

Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı

GEÇİCİ MADDE 5 – (Ek:RG-14/9/2022-31953)

(1) Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 5 inci maddesine uyulur.

Yürürlük

MADDE 70 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 71 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

Ek 1 ila 9, 14/9/2022 tarihli ve 31953 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 63 üncü maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(1) 14/9/2022 tarihli ve 31953 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişiklik ile bu yönetmeliğin birinci bölümünün başlığı “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” iken, metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.