

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

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

Kapsam

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

Dayanak

MADDE 3 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin altıncı kısmının dördüncü bölüm hükümleri ile 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-4/3/2022-31768)

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

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

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

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

ç) Islah imar planı alanları: 2805, 2981, 3290, 3366 sayılı Kanunlara göre ıslah imar planı yapılmış alanları,

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

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

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

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

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

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

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

MADDE 5 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Parsel derinlikleri en az ölçüleri aşağıdaki gibidir:

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

b) Sanayi bölgelerinde; 30 metreden,

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

(4) En az bahçe mesafelerine dair hükümler;

a) Üzerinde tek bina yapılabilen parsellerde;

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

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

b) Üzerinde birden fazla bina yapılan parsellerde;

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

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

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

c) Demiryolları güzergâhlarından çekme mesafeleri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

İfraz, tevhit ve irtifak hakkı işlemleri

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

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

b) Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin

uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Bina cephesinin istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

ç) Köşebaşı parseller, ancak bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının,

plan/buYönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Köşebaşı parsellerin tevhidini aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

i) Ayrık nizam parsellerde denk alanının aşılmaması,

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

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

iv) Yola mesafelerde plandaki ölçülere ve çevre düzenine uyulması,

v) En az yan komşu mesafelerinin korunması,

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

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

5) Bitişik veya ikiden fazla blok nizam parsellerde, tevhit edilecek parsellerin sağladığı bina alanının tespitinde 22 metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinlik esas alınır.

b) Diğer planlı bölgelerde tevhit aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

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

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

(4) İrtifak Hakkı İşlemleri aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılır:

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

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

Parsele ilişkin hükümler

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

planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

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

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

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

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

(6) (Mülga:RG-4/3/2022-31768)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Bina yol cephe(leri) genişliği

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

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

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

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

MADDE 10 – (1) Bina derinliği hesabı;

a) İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde derinlikler;

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

Burada:

I = bina derinliğini,

L= parsel ortalama derinliğini,

K= ön bahçe mesafesini,

N=bina kat adedini,

ifade eder.

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

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

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

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

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

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

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

b) Değişik parsellerden oluşan adalarda, (a) bendinin (1) numaralı alt bendindeki formüle

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Yol genişlemelerinde bina derinlik hesabına dair esaslar;

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

b) (Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 19/1/2022 tarihli ve E.:2020/303; K.:2022/39 sayılı kararı ile iptal bent; Danıştay Altıncı Dairesinin 26/5/2025 tarihli E.:2022/2956, K.:2025/2941 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

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

(5) Mevcut binalara kat ilavesinde derinlik hesabında;

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

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

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

En fazla bina yükseklikleri (H max)

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

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

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

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

ç) Plan notlarında verilen saçak seviyelerinin güncellenmesi için, plandaki saçak

seviyesinin 0.50 metre eksiğinin 3'e bölünmesi ile elde edilecek kat adedi üzerinden güncel formüle göre hesaplama yapılır.

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

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

(4) (Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 19/1/2022 tarihli ve E.:2020/303; K.:2022/39 sayılı kararı ile iptal fıkra; Danıştay Altıncı Dairesinin 26/5/2025 tarihli E.:2022/2956, K.:2025/2941 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

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

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

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

Farklı yükseklikte bina yapabilme

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

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

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

(4) Mevcut yapılaşmalarla ilgili olarak;

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

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

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

(5) Eksik katlı bina yapma şartları;

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

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

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

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

Bir parselde birden fazla bina yapılması

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

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

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

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

Yol profilleri ve kotlandırmaya ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Kademeli kotlandırmada aşağıdaki hükümlere uyulur:

1) Bina cephesi geniş olan/çok eğimli yollar üzerinde inşa edilecek binaların yola bakan köşeleri hizasındaki bordür taşı kotları arasında 3,50 metre veya daha fazla kot farkı bulunması

halinde kotlandırma, ilgisinin talebi üzerine bina sahası kademelendirilmek ve her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu $\pm 0,00$ alınmak suretiyle yapılabilir. Ancak, TA ve KAKS değerleri aşılamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Bölge kat nizamı planlı alanlarda;

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

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

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

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

b) Diğer planlı alanlarda;

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

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

(4) Bölge kat nizamı alanlardaki köşebaşı parsellerde kotlandırmada;

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

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

c) Ayrık yapı nizamındaki köşebaşı parsel ile komşu parselin tevhidinden oluşan yeni

parselin kotlandırılması, $\pm 0,00$ röperi tevhitte oluşan parselin alçak yol tarafındaki inşaat cephe ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesi $\pm 0,00$ kabul edilerek bu noktadan 3 metreden yukarıda olmamak şartı ile yüksek yol tarafından yapılabilir.

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

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

Binalara giriş kotları

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

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

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

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

Tesviyeler

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

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

b) %15'ten fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, kademeler arasında en çok 0,15 metre kot farkı bulunmak kaydı ile ve ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde kademeli olarak tesviye edilebilir veya birinci fıkradaki %15'ten az eğimli bir yola cephesi bulunan parseller için açıklanan şekilde tesviye olunur.

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

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

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

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

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

(2) Arka bahçelerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

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

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

(3) Yan bahçelerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

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

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

(4) Köşebaşı parsellerin tesviyesi aşağıdaki esaslara göre yapılır:

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

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

(5) İstisnai durumlarda aşağıdaki hükümler dikkate alınır:

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

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

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

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

Kamunun yararı için alınması gerekli önlemler

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

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

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

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

3) Bu tesisatın yaptırılması için ilk önce mal sahibine gerekli tebligat yapılır. Verilen süre

içinde idarenin isteği yerine getirilmediği takdirde bu işlem ilgili idare tarafından yapılarak masrafı %20 fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

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

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

2) Lağım çukurlarının hacimleri, ASKİ Genel Müdürlüğünce belirlenir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Belediye tasarrufundaki yerler üzerinde uygulama

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

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

- a) Yaya kaldırımı, tek yönlü yollarda 1,50 metre, çift yönlü yollarda 1,80 metreden,
- b) Yaya geçitlerinde yolu kaldırıma bağlayan rampa genişliği, 1,50 metreden,
- c) Yaya kaldırımı üzerine gelen tente ve saçakların altının yere olan uzaklığı, 2,40 metreden,

az olamaz.

ç) Trafik işaret ve levhalarının ölçülendirilmesinde ilgili mevzuata uyulur.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen tesislerden;

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

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

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

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

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

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

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Taban alanı

MADDE 20 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(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 satır:RG-27/7/2022-31905) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) **(Mülga:RG-4/3/2022-31768)**

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

ç) **(Değişik:RG-4/3/2022-31768)** Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan her kapıcı dairesinin 70 m²si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemlatı,

f) **(Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 19/1/2022 tarihli ve E.:2020/303; K.:2022/39 sayılı kararı ile iptal bent; Danıştay Altıncı Dairesinin 26/5/2025 tarihli E.:2022/2956, K.:2025/2941 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)**

g) Sığınak alanları,

ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, ⁽¹⁾

h) Otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, **(Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 19/1/2022 tarihli ve E.:2020/303; K.:2022/39 sayılı kararı ile iptal ibare; Danıştay Altıncı Dairesinin 26/5/2025 tarihli E.:2022/2956, K.:2025/2941 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)**, trafolar, jeneratör, asansör makine dairesi, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) **(Değişik:RG-4/3/2022-31768)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki toplantı odaları **(Ek ibare:RG-27/7/2022-31905)** , yönetim birimleri ile spor ve sosyal mekânlar,

k) **(Değişik:RG-4/3/2022-31768)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler, binanın ortak kullanım alanı niteliğindeki depoların 100 m²si,

l) **(Değişik:RG-27/7/2022-31905)** Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere bağımsız bölüm brüt alanının % 20'sini geçmemek kaydıyla balkonların 1.50 metre genişliğindeki kısımları ve açık çıkma şartını sağlayan balkonlar ile açık ve kapalı merdiven evi,

m) **(Değişik:RG-27/7/2022-31905)** Konut kullanımlı parsellerde, eğimi % 30 ve üzeri olan çatılarda, çatı silüetini bozmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla mimari projesinde belirlenen kullanım alanları,

n) **(Değişik:RG-27/7/2022-31905)** Kontrol veya bekçi kulübelerinin 6 m²'ye kadar olan kısımları,

o) **(Değişik:RG-27/7/2022-31905)** Birden fazla bağımsız bölümlü binalarda, bağımsız bölümlerin çıkışından bina dışına kadar olan yangın kaçış yollarının toplam bağımsız bölüm brüt alanının %15'ine kadar olan kısımları,

katlar alanına dâhil edilmez.

Yapıların estetiğinde belediyelerin yetkisi

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

(2) Belediye encümen kararı ile yapılan tebligata rağmen mal sahipleri tarafından yerine getirilmeyen eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesi iş ve işlemleri, belediye tarafından yerine getirilir. Yapılan işlerin masrafı %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Bina girişleri ve yaya rampaları

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

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

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

(4) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merdivenler

MADDE 25 – (1) En az merdiven genişliklerinde;

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

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

az olamaz.

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

(2) Basamak yükseklik ve genişliklerinde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Servis merdivenleri ve ölçüleri hakkında;

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

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

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

(6) Yangın önlemleri ve kaçış merdivenleri ile ilgili olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

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

Asansörler

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

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

(3) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80

m2'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 200 m2'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(5) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç **(Değişik ibare:RG-27/7/2022-31905)** 800 m2'den ve kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla **(Değişik ibare:RG-4/3/2022-31768)** uygulama imar planına göre 10 kat üzeri binalarda üçüncü fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

(6) **(Değişik ibare:RG-4/3/2022-31768)** 10 kat üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.10 metre ve alanı 2.31 m2'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bodrum katlar

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

a) Bodrum katlar, en az bir cephesinde en düşük doğal/düzeltilmiş bahçe kotunda veya

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

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

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

(2) Kat sayıları aşağıdaki hükümlere göre belirlenir:

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

b) Ticaret ada/parsellerinde; birinci fıkranın (a) bendindeki iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında olmak üzere iki kat daha yapılabilir. Ancak istenilmesi halinde müştemilat için ilave bodrum katlar yapılabilir.

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

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

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

a) İskan edilebilme şartına uymak kaydıyla konut,

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

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

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

d) Ticaret ada/parsellerinde kapalı çarşı ve pasaj,

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

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

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

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

h) Otopark,

ı) Sanayi, depolama, küçük sanatlar ve konut dışı çalışma alanlarında amaca uygun tesisler.

(4) Bodrumların tevsinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a) Konut bölgelerinde;

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

2) Bu şekilde tevsi edilen bodrum katın altında otopark ihtiyacı ile en az ölçülerdeki

zorunlu ortak alanları karşılayacak şekilde bodrum/bodrumlar tevsi edilebilir.

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

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

Zemin katlar

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

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

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

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

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

(3) Zemin katlar;

a) Binanın kot aldığı yol cephesi tarafında yapılmamak,

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

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

kaydı ile kademelendirilebilir.

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

Konutlarda bodrum ve zemin katlara ait bazı hususlar

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

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

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

(4) Su taşkın riski bulunduğu DSİ veya ASKİ tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1.50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda DSİ veya ASKİ görüşüne göre uygulama yapılır.

Asma katlar

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

(2) Zemin katta asma kat yapma şartları:

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

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

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

Tabii zeminden kotlandırılan parsellerin ön bahçesinde kapalı otoparklar yapabilme

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

Binalarda bulunması zorunlu odalar/bölmeler ve en az ölçüleri

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

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

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

az olamaz.

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

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

(2) Dükkan ve bürolarda;

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

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

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

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

(3) Umumi binalarda;

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

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

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

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

Kat yükseklikleri

MADDE 33 – (1) Uygulama imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde kat yükseklikleri; bu Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre belirlenecek saçak seviyesini aşmamak,

planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedini ihlal etmemek ve bu madde hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla serbesttir.

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

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

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

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

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

Çatılar

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

a) Binalarda çatı eğimi % 40'ı geçemez.

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

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

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

(2) Çatı aralarının kullanımına dair hükümler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Çatı dışına taşmaya dair hükümler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çıkmalar

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

a) Yol cephelerinde;

1) 1.50 metreden geniş olmamak,

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

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

b) Arka cephelerinde;

1) 1.50 metreden geniş olmamak,

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

3) Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.20 metreden aşağı düşmemek, şartlarıyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

c) Yan cephelerinde;

1) 1 metreden geniş olmamak,

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

3) Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.20 metreden aşağı düşmemek, şartlarıyla yalnız açık çıkma yapılabilir.

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

halinde ilgili belediyesince giriş köprüsüne izin verilebilir.

4) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde, engellilerin bodrumdan/zemin katlardan bina girişini sağlamak üzere komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde en az rampa ölçülerinde tesviye yapılabilir.

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

Saçaklar

MADDE 36 – (1) Parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla blok/bitişik nizam binalarda saçak genişliği 1 metreyi, ayrık nizam binalarda ise 1.50 metreyi aşamaz.

(2) Binaların saçaksız olması veya saçak genişliği hakkında çevresindeki ve bitişikindeki binalar ile mimari ahenk temin edecek şekilde karar almaya ilgili belediyenin imar birimi yetkilidir.

(3) Tescilli binalar ile sefaret, cami vb. binaların saçak ölçü ve nitelikleri bu madde hükümlerine bağlı değildir.

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

(5) Bina cephesinden itibaren uzunluğu parsel sınırını, genişliği 2.50 metreyi geçmemek kaydıyla en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte giriş saçakları yapılabilir.

Işıklık, havalık ve hava bacaları

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

a) Konutlarda;

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

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

b) Umumi binalarda;

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

(2) En az ışıklık ölçüleri;

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

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

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

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

(3) En az havalık bacası ölçüleri aşağıdaki gibidir.

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

b) Bütün binalarda helâ ve banyoların, suni ışıklandırma ve havalandırma tesisatından

yararlanmak suretiyle ışıklık, havalık veya hava bacasına bağlantı yapılmadan düzenlenmeleri mümkündür. Ancak, bu gibi tesisata gerekli yerler ayrılmış olmalı ve bu tesisata ait proje mimari projeyle birlikte onanarak uygulanmalıdır.

(4) Ortak merdiven ışıklıkları;

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

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

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

(5) Işıklık, havalık ve hava bacalarında aranan nitelikler;

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

b) Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır.

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Hava bacaları;

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

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

Çöp bacaları

MADDE 38 – (1) Binalarda çöp bacası yapma zorunluluğu yoktur. İstenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. En az ölçüleri zedelememek kaydı ile aydınlıklar içerisinde de düzenlenebilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarındaki çöp toplama yerlerinin

bağımsız bağlantılarının bulunması ve kapak iç kısımlarının, hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

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

Kuranglezler

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

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

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

Duman bacaları

MADDE 40 – (1) Baca yapma zorunluluğu;

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

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

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

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

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

(2) Bacalarda uyulması zorunlu hükümler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

d) Aspiratörler gaz ve duman bacalarına bağlanamaz.

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

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

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

ğ) Doğalgaz cihazlarının bulunduğu yerlerin dış cepheden havalandırılması zorunludur.

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

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

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

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

(3) Baca ölçü ve nitelikleri;

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

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

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

ç) Duman bacaları çatı örtüsünü en az 1 metre, mahyayı 0.80 metre aşacaktır.

d) Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun, bacalara en çok 0.05 metre yaklaşacak şekilde projelendirilecektir.

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

f) Bitişik, blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan ve komşu binaya 6 metreden yakın bacaların, yüksek olan binanın mahyasından 0.80 metre yukarı çıkarılması zorunludur.

g) Etkili baca yüksekliği en az 4 metredir.

ğ) Baca kesiti dairesel veya kare kesit seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı 2/3’ten büyük olacaktır.

h) Duman bacaları 300 °C, kazan baca duvarları 500 °C sıcaklığa dayanıklı malzemeden yapılmalı, baca duvarlarında delikli tuğla ve briket kullanılmamalıdır.

ı) Bütün doğalgaz cihazlarının bağlandığı bacaların, ısıtılmayan dış şartlara maruz duvarlarında yoğunlaşmaya karşı ısı yalıtımı yapılacaktır.

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

j) Şönt bacanın kol boyu en az 1.20 metre olmalı, iki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır. Şömine bacaları mutlaka müstakil olacaktır.

Korkuluk ve parapetler

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

a) Her türlü yapıda, balkon ve terasların etrafında, 5’ten fazla basamaklı açık merdivenlerde veya bu durumdaki rampalarda, istinat duvarları üzerinde, her ne sebeple olursa olsun bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ön bahçeleri veya kaldırım seviyesine göre 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş parsellerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk/parapet yapılması zorunludur.

b) Denizlik yüksekliği 0.90 metreden az olan pencerelerde bu yükseklikte fen ve teknik gereklere uygun korkuluk yapılacak veya doğramada sabit bir kayıt geçirilecektir.

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

ç) Denge bacalı doğalgaz sobalarının monte edildiği duvar bölümlerinde denizlik yüksekliği 0.90 metreden az olamaz. Doğalgaz baca çıkışı olan pencere parapetlerinin önüne

isabet eden açık çıkmaların ön ve yan cephelerinde duvar veya parapet olmayacak, bunların etrafı hava hareketini engellemeyecek şekilde korkulukla çevrilecektir.

(2) Korkuluk veya parapet yükseklikleri ve nitelikleri;

a) Korkulukların/parapetlerin en az yüksekliği; döşeme, basamak veya istinat duvarının tuttuğu toprak seviyesinden itibaren 1.20 metredir.

b) Çatı parapetinin yüksekliği 1.20 metreyi aşamaz. Çatı altında yapılan kalkan ve alın duvarları bu kayda tabi değildir.

c) Yığma duvar malzemesi ile yapılan parapet/korkulukların duvar yüksekliği 0.60 metreden fazla olamaz.

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

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

Kapı ve pencereler

MADDE 42 – (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,

c) Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden,

az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

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

(2) Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(3) Pencerelerde, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

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

(5) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni net 0.90 metreden düşük olamaz.

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

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

(8) Bodrum katlardaki mekânların gün ışığından faydalandırılması ve havalandırılması amacı ile yapılan pencerelerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması ve bunların zemin seviyesinden en az 0.10 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Bahçe duvarları

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

a) Ön bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpuşta dahil 0.50 metreyi geçemez. Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapatmayacak, can güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde 1 metre yüksekliğinde parmaklık veya şeffaf korkuluklar yapılabilir.

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

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

(2) Yan ve arka bahçe duvarları;

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

parmaklık veya şeffaf korkuluklar yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapıcı dairesi ve bekçi odası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 60 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az

olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3.30 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

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

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

Kontrol kulübeleri

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

(2) Kontrol kulübesi 9 m²'yi geçemez.

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

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

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

Diğer eklenti ve ortak alanlar

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

a) Birden fazla dairesi olan kalorifersiz binalarda katı yakıtla ısıtılan her bağımsız konut için bodrumda dar kenarı en az 1.30 metre, alanı en az 3.5 m² olan veya bahçede en fazla 3.5 m² alanlı bağımsız girişli kömürlük/odunluk yeri ayrılacaktır.

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

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

a) Su depoları;

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

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

hacimli su deposu bulundurulması zorunludur.

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

3) Tüm binalarda hidrofor konulması zorunludur.

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

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

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

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

c) Su sayaçları;

1) Sayaçlar kilit altında olmayan bir mahalde tertiplenecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

ç) Su depoları/akaryakıt tanklarının yerleri;

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

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

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

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

(3) Kazan (kalorifer) dairesi;

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

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

c) Mimari uygulama projelerinde kazan dairelerindeki kazan, boyler, hidrofor ve su deposu gibi tesisatı, tesisat projelerinde belirlenen boyutlarıyla gösterilecektir.

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

d) Doğalgaz ile çalışan kazanların bulunduğu mekanlara, gaz sızıntılarını ihbar edici

sistemler (dedektörler) konulması şarttır.

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

(4) **(Ek:RG-4/3/2022-31768)** Yağmur suyu depolama sistemleri

a) 2000 metrekareden büyük olan ada/parsellerde yapılan binalarda bahçe sulamalarında kullanılmak üzere yağmur suyu depolama sistemi yapılması zorunludur.

b) Yağmur suyu depolarının hacimleri parseldeki yapıların toplam çatı alanının 10 ile çarpımı ile tespit edilir.

c) Yağmur suyu depoları bina çatı oluklarıyla bağlantılı olacak şekilde bina bodrum katında veya bahçede toprağa gömülü olarak yapılabileceği gibi gerekli drenaj, su ile ısı yalıtım tedbirleri alınmak kaydı ile su depoları statik hesaplarda göz önünde tutularak çatı arasında da yapılabilir.

Akaryakıt servis istasyonları

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

Ekmek, pasta ve pide fırınları

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

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

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

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

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

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 49 – (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

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

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

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

ç) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde

bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi, gereklidir.

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

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

Tuvaletler

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

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

(3) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur.

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

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

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

Çay ocakları

MADDE 51 – (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45x0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

Açık otoparklar

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

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

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

c) Üzeri hiçbir şekilde kapatılmamak,

ç) Araç giriş ve çıkışlarını trafiği aksatmayacak şekilde düzenlemek,

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

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

şartlarıyla geçici açık otoparklar yapılabilir.

Paratonerler, uyarı lambaları, antenler, elektrikli araç şarj üniteleri ve güvenlik kameraları (Değişik başlık:RG-4/3/2022-31768)

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

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

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

(4) **(Ek:RG-4/3/2022-31768)** Zorunlu otopark adedi 20 ve üzeri olan yeni yapılacak yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularında zorunlu otopark alanlarının 1 adetten az olmamak üzere en az % 5'inin, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartı aranır. Hesabın tam sayı çıkmaması halinde bir üst tam sayıya göre değerlendirme yapılır.

(5) **(Ek:RG-4/3/2022-31768)** Binalarda, bina ve çevresinin her türlü tehdiye karşı güvenliğinin sağlanabilmesi için güvenlik kamera sistemi kurulması zorunludur. TSE Standartlarına uygun olacak bu sistemler, 24 saat kayıt yapabilen, kayıtlarını en az bir ay muhafaza eden, binanın ön, yan ve arka bahçelerini kayda alacak uygun yerlerde konumlandırılmalıdır.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler

MADDE 54 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 55 –(Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

MADDE 56 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Yapı projeleri

MADDE 57 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(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-27/7/2022-31905)

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

Esaslı tadilat

MADDE 58 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 59 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

İstinat duvarları

MADDE 60 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Muvakkat yapı

MADDE 61 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(1) Muvakkat yapılara ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi

uygulanır.

Elektronik haberleşme istasyonları

MADDE 62 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Şantiye binaları

MADDE 63 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(1) Şantiye binalarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi uygulanır.

Yapı kullanma izni

MADDE 64 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(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-4/3/2022-31768)

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

Mimari estetik komisyonları

MADDE 66 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

(1) Mimari estetik komisyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 67 – (Değişik:RG-27/7/2022-31905)

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

Fenni mesuliyet

MADDE 68 – (Değişik:RG-27/7/2022-31905)

(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-27/7/2022-31905)

(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

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 1 – (Değişik:RG-27/7/2022-31905)

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

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 2 – (Değişik:RG-4/3/2022-31768)

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

Mevcut haberleşme istasyonları

GEÇİCİ MADDE 3 – (Ek:RG-27/7/2022-31905)

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

Yürürlük

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

Yürütme

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

[Ekleri için tıklayınız](#)