

GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

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

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Bu Yönetmelik, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ek 5 inci maddesi ve 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

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

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

b) Asgari alan: Yapıda bulunması gereken zorunlu ortak alanların yönetmeliklere ve standartlara göre belirlenmiş olan minimum ölçülerde hesaplanan alanı,

c) Bahçe duvarı: Ana yapıdan bağımsız, bina ya da binaları çevreleyen, yapıları yol ve komşu parseller ile diğer donatı alanlarından ayıran, taşıyıcılığı bulunmayan bölme duvarları,

ç) Gezilemeyen baza üstü teras çatı: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan, suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, kullanım ve sirkülasyona konu edilmeyen, son kat üzeri teras çatı olarak değerlendirilen alanı,

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

e) İstinat duvarı: Arkasında kalan zemin hacmini tutmak amacı ile yapılan, şekli ve niteliği açısından mühendislik gerektiren yapıları,

f) Süs havuzu: Derinliği 50 cm’yi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

g) Tesisat katı: Özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda; tüm yapının ihtiyacına yönelik havalandırma-ısıtma-soğutma kanallarının, mekanik tesisat cihazlarının konulabileceği, sadece tesisat işlerine ayrılan ve iskan edilemeyen katı,

ğ) Yenilenebilir enerji kaynakları: Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarından elde edilebilen enerjiyi,

h) Yeşil çatı: Binanın enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çiçeklerle yeşillendirilebilen, bitkilerle ve ağaçlarla donatılabilen çatıları,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel İlkeler

MADDE 5 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

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

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

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

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

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

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

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

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

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

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

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

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

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

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

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

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

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

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

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

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

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

b) Yalnız 1 Katlı İş yeri Yapılacak, Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

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

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

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

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

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

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

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

İfraz ve tevhit

MADDE 7 – (1) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

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

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla çözüme yönelik işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller tevhit edilemez ancak, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parsellerin tevhide ilgili idare yetkilidir.

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

tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

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

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

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

Parsellerde yapılanma şartları

MADDE 8 – (1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde; yapılaşma için parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

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

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

(4) Her iki yanındaki komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol veya korunması gerekli tescilli eser bulunması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

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

(6) (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

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

a) Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre <u>Yol genişliği (metre)</u>	Konut, ticaret ve Kombinasyonları bölgelerinde kat adedi <u>(Bodrum kat hariç)</u>	Sanayi bölgelerinde kat adedi <u>(Bodrum kat hariç)</u>
$Yol \leq 7.00$	2	1
$7.00 < Yol \leq 10.00$	3	2
$10.00 < Yol \leq 12.00$	4	2
$12.00 < Yol \leq 15.00$	5	2
$15.00 < Yol \leq 20.00$	6	2
$20.00 < Yol \leq 25.00$	8	3
$25.00 < Yol \leq 35.00$	10	3
$35.00 < Yol \leq 50.00$	12	4
$50.00 \leq Yol$	>12	4

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

c) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir.

ç) (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

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

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

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

(2) Kot alınan noktanın tespitinde cadde, sokak silueti, yol genişlikleri ve yapılaşma düzeni dikkate alınır.

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

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

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

Yoldan kotlandırma

MADDE 11 – (1) Binalara parselin **(Ek ibare:RG-2/8/2025-32974)** cephe aldığı yollardan yüksek olanının kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. **(Mülga ikinci cümle:RG-2/8/2025-32974)** Ancak; bu kotu aşmamak kaydıyla yapılaşma düzeni, yapı nizamı, kullanım amacı ve cephe alınan yollardaki silüete göre kot alınacak noktanın tespitinde ilgili idare yetkilidir.

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

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

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

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

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe hattı boyunca **(Değişik ibare:RG-2/8/2025-32974)** 5.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin **(Değişik ibare:RG-2/8/2025-32974)** 5.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu yol kotuna göre $\pm 0,00$ kotu esas alınarak belirlenir. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

(8) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(9) Tasarımı gereği özellik arz eden camii, **(Ek ibare:RG-2/8/2025-32974)** eğitim yapıları, otel, sanayi yapıları, tiyatro, konferans salonu, stadyum ve tek bağımsız bölümlü villalar gibi yapıların kademelendirme ve kotlandırmasına ilişkin hususlar ilgili imar biriminin etüdü ve

mimari estetik komisyonun kararına göre yapılır.

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

Tabii zeminden kotlandırma

MADDE 12 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Arazinin meyilli olması durumunda;

a) Yol kotuna göre tabii zemini yüksek olan parsellerde ön bahçe mesafesinin 8.00 metreden fazla olduğu durumlarda,

b) Yol kotuna göre tabii zemini düşük veya aynı olan parsellerde ön bahçe mesafesinin 12.00 metreden fazla olduğu durumlarda, tabii zeminden kot verilir.

(2) Tabii zeminden kotlandırmada, $\pm$ 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

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

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

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 13 – (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan ilgili idarenin birimince etüt edilerek belirlenecek yola göre kot verilir.

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

İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

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

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

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 15 – (1) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

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

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

(4) Binaların yola bakan cepheleri ile yola kadar olan kısımda tabii zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez.

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

(6) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** İki parsel arasındaki kot farkı sebebiyle parsel sınırında oluşturulacak olan istinat duvarları yükseklikleri mühendislik esasları doğrultusunda belirlenir.

(7) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünleşik olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi

arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

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

(9) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

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

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 16 – (1) Yoldan kot alan parsellerde;

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

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

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla ± 5 meyil verilerek tesviye edilir.

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

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ada/parsel sınırının en az 5 metre gerisinden başlatılmak ve rampa eğimi % 20'yi geçmemek kaydıyla başlatılabilir, ancak planla ticaret kullanımı verilen parsellerde ise yapı yaklaşma sınırından itibaren rampa başlatılabilir.

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

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

Yan bahçelerin tesviyesi

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

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

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 18 – (1) Bahçe düzenlemesi yapılırken engelli rampaları TSE standartlarına uygun yapılacaktır. Eni asgari 2.00 metre olup, bahçe düzenlemeleri arasında 0.13 metreden fazla kot farkı olması durumunda rampa yapılması zorunludur. Bahçe düzenlemesi (tesviyesi) tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

(2) Tabii zemin kotu ± 0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 2.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

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

(4) Ancak, yapının bodrum katının otopark olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla düz ve yol kotuna göre 3 metreye kadar azalan eğimli parsellerde, arka bahçe tesviye kotu 0.00

kotundan itibaren en çok 3.00 metreye kadar kazılabilir.

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

(6) Yoldan kotlandırılan parsellerde, arka bahçede ve bodrum katlarda bina otoparkının yapılmasının mümkün görüldüğü hallerde, bu otoparka giriş temin etmek üzere yan bahçelerin gerekli istinat duvarları ve korkuluklar yapılarak güvenlik tedbirleri alınmak ve kazı halinde açığa çıkabilecek bodrum katlar iskan edilmemek şartı ile tesviyesi mümkündür.

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

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

Taban alanı

MADDE 20 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(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 çıkımlar 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 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca %30 hesabı dahilinde emsal harici olan;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı aşan kısmı, diğer yapılarda atrium ve galeri boşlukları,

c) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen otopark alanları dışındaki otopark alanları,

ç) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları,

d) Bodrum kat haricinde zemin katta yer alan bina için gerekli minimum sığınak alanı,

e) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,

f) Zemin katta yapılan veya ana yapının dışında kalan asgari ölçüdeki; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, gri su toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi, ısıtma ve soğutma alanları, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

g) Çatı aralarında asgari ölçüde yapılan binaya ait su deposu, asansör kulesi, tesisat odası,

ğ) Ortak alan niteliğindeki;

1) Bodrum katlarda yapılan mescit ve müstemilatın konut alanlarında toplam 150 m²'yi,

konut dışı alanlarda toplam 300 m²'yi aşan kısmı, zemin katta tamamı,

2) Bodrum katlarda yapılan ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'yi aşan kısmı, zemin katta tamamı,

3) Çok bağımsız bölümlü yapıların bodrum ve/veya zemin katlarında yer almak veya 5000 m²'den büyük parsellerde istenildiği takdirde bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dahil edilmek üzere; en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının %10'unu ve 1000 m²'yi geçmeyen, bağımsız bölüm oluşturmeyen, ticari amaçla kullanılmayan siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, toplantı odası, sosyal mekanlar,

h) Yapı yüksekliği 60,50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan bina oturumu kadar yapılabilen tesisat katları,

i) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yol cephesinde ise perde duvar koşuluyla ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yol cephesi haricinde yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,

i) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,

j) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünlükli olmayan; kameriye ve sundurma ile bahçe alanının %20'sini geçen pergola ve süs havuzu,

k) Açık havuzlar,

l) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,

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

n) Tek bağımsız bölümlü; fabrika, villa, kültür merkezi, spor tesisi, otel, yurt, sağlık tesisi, eğitim tesisi, dini tesis ve benzeri yapıların bodrum katlarında yer alan, ticari amaç için kullanılmayan, ortak alan niteliğinde, yapının ihtiyacına yönelik, çamaşırhane, mutfak, revir, teknik servis hizmetleri, spor salonu, sauna, havuz ve benzeri müstemilat niteliğindeki alanlar, katlar alanına dahil edilmez.

Bahçe mesafeleri¹

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

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

b) En az yan ve arka bahçe mesafesi 4 kata kadar 3.00 metredir. 4 kattan fazla her kat için 0.50 metre eklenir. Ayrıca, birden fazla blok yapılan parsellerde bloklar arası bahçe mesafesi her blok için ayrı ayrı hesaplanır. Bahçe mesafeleri hesaplanırken kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer iskan edilen bodrum katlar dikkate alınarak hesaplanır.

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

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

¹ 2/8/2025 tarihli ve 32974 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik ile Yönetmeliğin bu maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

da uygulanabilir.

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

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

(2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında, tamamen gömülü olmak kaydıyla ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla **(Mülga ibare:RG-2/8/2025-32974)** zorunlu otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur. **(Ek cümle:RG-2/8/2025-32974)** Yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek ve tamamen gömülü olmak kaydıyla, binalar arasındaki yan bahçe mesafeleri içerisinde bodrum katlarda sauna, yüzme havuzu, teknik birimler ve spor salonu yapılabilir.

(3) **(Mülga:RG-2/8/2025-32974)**

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

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

f) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde bahçe duvarı ve/veya istinat duvarı, yapılabilir.

(5) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Bitişik nizam yapılarda, arka bahçe zemin kotundan en fazla 2 metre yükselmek kaydı ile genişliği 1,5 metreyi geçmeyen, binaya bitişik, zemin veya bodrum katların ortak alanlarından arka bahçeye iniş merdivenleri yapılabilir.

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

(7) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, her türlü yapıda toplam inşaat alanının her 150 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra da belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Ancak, konut ve konut+ticaret alanlarında dikilecek ağaçlar için Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin meclis kararına uyulur.

(8) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir. **(Ek cümle:RG-2/8/2025-32974)** Ayrıca 634 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen koşulların sağlanması durumu da idarelerce bu kapsamda değerlendirilir.

(9) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama

imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

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

(2) İmar planında aksine bir hüküm yoksa, bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

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

Eksik katlı bina yapılması

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

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

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

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

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

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

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

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

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla, kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bu elemanların bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olmasını sağlamakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesisleri bulundukları çevreyle ölçek, form, renk ve malzeme uyumu sağlanacak şekilde kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

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

yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve

onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(3) Binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente ve sundurma uygulamalarının kent ve yapı estetiğinin sağlanması amacıyla bina ve çevresi ile ölçek, form, renk ve malzeme açısından uyumlu olması sağlanır.

(4) Balkon veya teraslara yapılacak açılır-kapanır-katlanır cam kapama panel sistemlerinde cephe estetiğinin korunması için apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek model kullanılarak katlar arası ölçek, form, renk ve malzeme bütünlüğü sağlanmalıdır.

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

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

Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi

MADDE 27 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Belediyeler meclis kararıyla kendi sorumluluk alanlarında yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye; mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak ve güzel bir görünüm elde etmek amacı ile 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.

(3) Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanlarındaki yol güzergahlarında meclis kararıyla yapıların cephelerinde 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.

(4) Mevcut ve yeni yapılacak yapılara ait tabela uygulamalarında Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin ilgili yönetmeliğine uyulur.

(5) 12/7/2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliğine ve ilgili mevzuata uygun olmak kaydıyla, 8 ve üzeri bağımsız bölüme sahip konut binalarında; her bir 40 bağımsız bölüme kadar bir adet olacak şekilde, hacmi en az 700 lt olan paslanmaz metal veya yüksek yoğunluklu plastik malzemeden yapılmış, kapaklı ve kilitlenebilir nitelikte çöp ayrıştırma kutusu ruhsat projesinde gösterilerek yerine konulur.

Otopark Uygulamaları ve Raylı Sistem Güzergahları

MADDE 28 – (1) İmar planlarında, meydan, park, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım ve Koordinasyon Merkezi vb.) UKOME’ nin uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir. Otopark uygulamaları (UKOME) tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

(2) Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistemler Daire Başkanlığından onay alınacaktır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 29 – (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

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

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

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler,

asgari ölçülerde yapılır.

Kat yükseklikleri

MADDE 30 – (1) (Değişik:RG-2/8/2025-32974) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, bodrum katlarda 5.00 metre, normal katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, bodrum katlarda 5.00 metre, normal katlarda 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 4.00 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut binalarında ise zemin katlarda 4.50 metre, bodrum katlarda 5.00 metre, normal katlarda 4.00 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

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

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz, 3.00 metreden az olamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.10 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz.

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

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

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

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

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 31 – (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

Piyes

Dar Kenarı

Net Alanı

1 oturma odası	3.00 metre	12.00 m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m ²

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.10 metreden az olamaz.

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

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

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

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

(8) a) Dükkân ve büroların dar kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alanı 10.00 m²'den az olamaz.

b) Alanı 20.00 m²'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

c) Alanı 300 m²'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

ç) Bağımsız bölüm brüt alanı 300 m²'yi geçen her bir bağımsız büro alanı için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için tuvalet ayrılması zorunludur. Bununla birlikte bağımsız bölüm brüt alanı 20 m²'den az olan dükkânlarda, her 3 dükkân için 1 adet umumi tuvalet ve lavabo yeri ayrılması zorunludur.

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

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 32 – (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi hizasındaki bordür seviyesinden engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standartlarına uymak kaydıyla en fazla 2.50 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

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

(5) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

(10) Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının

görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

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

<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)

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

(13) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uyulmak kaydıyla; kot farklılığından dolayı yapıya farklı kotlardan giriş yapılması durumunda bina içi asansöre en az bir girişten engelli erişiminin sağlanması yeterlidir.

(14) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Tabi zemini yola göre düşük olan parsellerin yan ve arka cephelerinde açığa çıkan bodrum katlardan bina girişi verilebilir.

Merdivenler

MADDE 33 – (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

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

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

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

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

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği **(Değişik ibare:RG-2/8/2025-32974)** 0.17 metreden, asansörlü binalarda **(Değişik ibare:RG-2/8/2025-32974)** 0.175 metreden fazla olamaz.

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

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

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır. **(Mülga ikinci cümle:RG-2/8/2025-32974)**

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

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

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

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

Işıklıklar ve hava bacaları

MADDE 34 – (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına

lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m²'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının dar kenarı net 0.30 metreden az olmamak kaydıyla 0.36 m²'nin altında olamaz. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

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

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

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

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

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

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 35 – (1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

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

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

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

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

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

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

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

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

(10) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılabilir. İstenildiği takdirde standartlara uygun bacasız filtreli aspiratör

yapılabilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

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

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

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

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

Asansörler

MADDE 36 – (1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen ve ortak alan bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.10 metre ve alanı 1.54 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.80 metreden az olamaz. TSE standartlarındaki ölçülerin daha büyük olması durumunda TSE standartlarına uyulacaktır. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde, diğer yarısının en az TS EN 81-70 ve prEN 81-82 standartlarına göre 6 kişilik asansör kabin ölçüsü olarak yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca;

a) Bodrum kata sahip binalarda; zemin kat dahil 10 kat ve üzeri veya zemin kat dahil 20'den fazla bağımsız bölüm olarak kullanılan yapılarda,

b) Bodrum kata sahip olmayan binalarda; zemin kat dahil 10 kat ve üzeri veya zemin kat hariç 20'den fazla bağımsız bölüm olarak kullanılan yapılarda,

ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak yangına dayanıklı malzemeden yapılmış kuyu içinde duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekir.

(5) Yapı yüksekliği 51.50 m üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

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

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

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

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

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

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 37 – (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

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

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

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

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

(6) Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulur, akaryakıt servis istasyonlarında bodrum kat yapılamaz.

Su depoları

MADDE 38 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen;

a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten,

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

c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten,

ç) Diğer binalarda 5 m³'ten,

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

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m³ arttırılır.

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

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında minimum 3 metre yaklaşma koşuluyla yola bakan cephelerde ve komşu parsel bakan ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

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

Fosseptikler

MADDE 39 – (1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

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

Korkuluklar

MADDE 40 – (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1’den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

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

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

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

(5) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Betonarme yapılarda, balkonlarda parapet duvarları betonarme yapılır. Parapet duvar yapılmadığında korkuluklar betonarme döşemeye monte edilir.

Kapı ve pencereler

MADDE 41 – (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

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

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

az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

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

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

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

(4) Bitişik ve blok 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.

Çatılar²

MADDE 42 – (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti

² 2/8/2025 tarihli ve 32974 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişiklik ile Yönetmeliğin bu maddesine on yedinci fıkrasından sonra gelmek üzere fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapetin 0.50 metre üzerine oturtulabilir.

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

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

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

(7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Yüksekliği 1.80 metrenin altındaki çatı arasındaki alanlar kapatılmak şartıyla, bu tip alanlara dolap gibi çözümler getirilebilir.

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

(9) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2 metre çekilerek yapılacaktır. Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

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

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

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

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

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

(15) Binaların yola bakmayan cephelerinde son kat taban alanının % 40'ını geçmemek üzere teras çatı ile birlikte bu teras alanlarına sundurma veya pergola uygulaması yapılabilir. Pergola ve sundurmanın yüksekliği, mahya yüksekliğini ve 3 metreyi geçemez. Ayrıca yapılacak imalatın çatı eğimi içerisinde kalması ve cephelere 3 metreden fazla yaklaşmaması gerekmektedir. Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak

kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi tespiti hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir. Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir.

(16) Ayrıca, çatının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı ile son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi tespiti hafif yapı malzemelerinden yapılmak kaydıyla ilgili idaresi yetkilidir. Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir.

(17) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; bitki, çiçek ve ağaç türlerinin yetiştirileceği alan, çatı alanının %60'ı oranında olur ve en az 0.50 metre toprak dolgu yapılır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanır. Yapılacak olan toprak dolgu parapet yüksekliğine ilave edilir.

(18) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Binalarda teras çatıya konumlandırılan sıcak su veya elektriğin temini için güneş kolektörleri ve fotovoltaiik paneller tasarlanabilir.

(19) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

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

(21) **(Ek:RG-2/8/2025-32974)** Betonarme yapılarda, çatı saçak parapetleri betonarme olur.

Çıkmalar

MADDE 43 – (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

a) Kapalı çıkmalar;

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

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Ancak, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak bu hükmün uygulanmasına ilgili idaresi yetkilidir.

b) Açık çıkmalar;

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

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. Ancak, yola bakan cephelerde teşekküldeki bina cephe hatları göz önünde bulundurularak bu hükmün uygulanmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

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

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar,

açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

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

Saçaklar

MADDE 44 – (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.00 metreye kadar yapılabilir.

Bahçe duvarları ve istinat duvarları

MADDE 45- (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Bahçe duvarlarına ilişkin hükümler şunlardır:

a) Zemin katlarda, dükkân yapılmasına müsaade edilen yapılar hariç bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 2.00 metre yapılabilir. Ayrıca bahçe duvarlarının üzerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

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

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

(2) İstinat duvarlarına ilişkin hükümler şunlardır:

a) Toprak yükü gelen tüm bahçe duvarlarının betonarme yapılması zorunludur.

b) Otopark rampa yanı duvarlarının da perde duvar yapılması zorunludur.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

MADDE 46 – (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) **(Değişik:RG-2/8/2025-32974)** Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'a kadar olan yerlerde kapıcı dairesi yapılabilir, bağımsız bölüm sayısı 41 ile 60 arasında ise 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur, 60'tan fazla olması halinde 2 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur, 120'den fazla olması halinde 3 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 100 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

b) **(Mülga:RG-2/8/2025-32974)**

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 **(Değişik ibare:RG-2/8/2025-32974)** 70 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 3,3 m2 mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

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

(3) Bekçi odası en az 4 m2 büyüklüğünde, doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m2'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübeleri:

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

b) Kontrol kulübesi 9 m2'yi geçemez.

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

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

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

Portikler

MADDE 47 – (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

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

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

Fırınlr

MADDE 48 – (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları, baklava fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlrın tanziminde;

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

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

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

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

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

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

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

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

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

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

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

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

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

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

Çay ocakları

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

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

Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar

MADDE 52 – (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

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

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

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 53 – (1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m2, en fazla 10 m2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

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

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

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

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

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

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

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

Müştemilatlar

MADDE 54 – (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

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

(3) Müştemilat binalarının:

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

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

c) Yapı cinsleri aşıp olamaz.

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

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

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

Paratonerler

MADDE 55 – (1) İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar

MADDE 56- (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;

a) Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi,

b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi,

c) Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56 ncı maddesi,

ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi,

d) Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkelere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/A maddesi,

e) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,

f) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi,

g) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesi,

ğ) Muvakkat yapıya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi,

h) Elektronik haberleşme istasyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62 nci maddesi,

ı) Şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi,

i) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi,

j) Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 65 inci maddesi,

k) Mimari estetik komisyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi,

uygulanır.

Yapı ruhsatı işlemleri

MADDE 57 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat

MADDE 58 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Yapı projeleri

MADDE 59 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Esaslı tadilat

MADDE 60 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

MADDE 61 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

İstinat duvarları

MADDE 62 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Muvakkat yapı

MADDE 63 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Elektronik haberleşme istasyonları

MADDE 64 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Şantiye binaları

MADDE 65 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Yapı kullanma izni

MADDE 66 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 67 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

Mimari estetik komisyonları

MADDE 68 – (Mülga:RG-2/8/2025-32974)

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 69 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesi uygulanır.

Fenni mesuliyet

MADDE 70 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesi uygulanır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 71 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesi uygulanır.

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

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

GEÇİCİ MADDE 1 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

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

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 2 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

(1) Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesi uygulanır.

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3 – (Değişik:RG-2/8/2025-32974)

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

Mevcut haberleşme istasyonları

GEÇİCİ MADDE 4- (Ek:RG-2/8/2025-32974)

(1) Mevcut haberleşme istasyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 4 üncü maddesi uygulanır.

Yürürlük

MADDE 72 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 73 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

[Ekleri için tıklayınız](#)

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	1/11/2018	30582
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	2/8/2025	32974
2.		