

AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri

Amaç

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

Kapsam

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

Dayanak

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

Tanımlar

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

a) Ada kitle etüdü: Mevzuatına uygun olarak yapılmış binalar dikkate alınarak yapıların estetiği ve sokak silüetine uygun şekilde ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek, ada içindeki parsel dağılımını gösteren ve ilgili idaresinin imar birimince onaylanan etüdü,

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

c) Asmolen döşeme: Nervürlü (dışlı) döşemenin kirişlerinin arasındaki boşluklara belirlenen malzeme ile doldurulmasıyla yapılan döşemeyi,

ç) Enerji Kimlik Belgesi (EKB): 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinde tanımlanan belgeyi,

d) Gri su: Fosseptik atığı içermeyen duş, küvet, lavabodan gelen, kanalizasyon sularından farklı bir tesisat yolu ile toplanılan ve yeniden kullanılan (tuvalet sifonu, yeşil alan ve zirai sulama, çamaşır yıkama, araç yıkama, yangın söndürme, endüstriyel kullanım amaçlı ve benzeri) atıksuyu,

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

f) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak, vaziyet planına işlenen, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,

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

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

h) Ortak merdiven: Birden çok sayıda bağımsız bölüme hizmet veren veya tek bağımsız bölümlü olup umumi binalarda yapılacak merdiveni,

ı) Pasaj: Birden fazla yoldan erişim sağlanabilen, tüm giriş çıkışlarında kapısı olan, iki yanında dükkanlar bulunan ve içinden sadece yayaların geçebileceği, üstü kapalı, geçit şeklinde, bünyesindeki işyerlerinin ayrı bağımsız bölüm numaraları alması zorunlu olan çarşıları,

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

j) Tesisat katı: Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda havalandırma, ısıtma, soğutma kanallarının ve tesisat cihazlarının bulunduğu iskan edilmeyip sadece tesisat işlerine ayrılan katı,

k) Yağmursuyu hasat sistemleri: 23/6/2017 tarihli ve 30105 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelikte tanımlanan sistemi,

l) Yağmursuyu tankı: Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelikte tanımlanan sistemi,

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

n) Yol kotu tutanağı: Parselin cephe aldığı yolların varsa tretuvarları ile birlikte kotlarını gösteren belgeyi (mevcut yollarda siyah kotların, ham yollarda ise mevcut kotlarla birlikte belediyesince hazırlanan ve onaylanan yol profillerine göre bitmiş yolun kaplama üst kotlarının (kırmızı kotlarının) gösterilmesi esastır),

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

MADDE 6- (1) İmar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen ölçülerin altında kalmamak kaydıyla, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi çevrenin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçü ve gereksinimleri de göz önünde tutularak ilgili idaresince onaylı ada kitle etüdüne göre belirlenir.

(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) 5 kattan 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

(1) numaralı alt bende göre belirlenen parsel genişliğine ilave her kat için 60 santimetre eklenmek suretiyle bulunan genişlikten 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: Yapı nizamına bağlı olarak belirlenen ön bahçe mesafesi ve kat yüksekliğine bağlı olarak hesaplanacak arka bahçe mesafesinin sağlanması koşulu ile 8 kata kadar (8 kat dahil) inşaata müsait yerlerde minimum bina derinliği 8.00 metre, 9 ve daha çok katlı inşaata müsait yerlerde ise asgari bina derinliği 10.00 metre olacak şekilde parsel derinliği belirlenir.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

- 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 istasyonlarında, 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.

(6) İki yola cepheli ayırık nizam ara parsellerde minimum parsel genişliği şartı her iki yol cephesinde aranır. Bunun dışındaki ara parsellerde parsel genişliği parsel cephesinden hesaplanır.

(7) Köşe başı bitişik nizam parsellerde imar planında aksine bir hüküm belirtilmemişse her iki yol cephesi için parsel genişliği ön bahçe mesafesi + 6.00 metreden az olamaz.

(8) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmayan, köşe başına rastlayan bitişik nizam parsellerde; bina derinliği, yönetmelikte belirlenen arka bahçe mesafelerinin altına düşmemek kaydıyla, parselin cephe aldığı yollar üzerindeki komşu parsellerde verilen bina derinliklere göre belirlenir.

(9) İki tarafında yapı kayıt belgesi almış veya imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile mevcut bina bulunan ya da bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunması halinde müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde yapı yapılmasına, ada kitle etüdü yapılarak izin verilir.

(10) Bu Yönetmelik gereği ön cephenin geniş yoldan belirlendiği köşe başı parsellerde, parsel ölçülerinin yeterli olmadığı durumlarda, parsel ön cephesini ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin altında kalmamak kaydıyla belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

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 kitle etüdü yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) İmar uygulamalarında 22/2/2022 tarihli ve 31047 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğe uyulur.

(4) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idarenin yapacağı

tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

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

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

(7) 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 yönelik 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.

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

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

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

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

(12) 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.

(13) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidî halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

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

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

Parsele ilişkin hükümler

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

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar ilgili 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) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için; imar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, belediye hizmet alanı, resmî ve dini tesisler gibi kamusal kullanıma ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş alanlarda, ayrık yapı nizamı şartlarında net parsel alanı üzerinden KAKS (emsal) 2'yi, TAKS 0.40'ı geçmemek, plan notları ve bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği ilgili idarece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

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

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

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır ve yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar yol genişliğine dahil edilmez.

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

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

Yoldan kotlandırma

MADDE 11- (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

(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 kademeden kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademeden 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. 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) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 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.

(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- (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, mevcut yapılaşmalar da dikkate alınarak, yapı adasının tamamı ada kitle etüdü yapılmak kaydıyla karara bağlanır.

(3) 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 mevcut yapılaşmalar da dikkate alınarak, yapı adasının tamamı ada kitle etüdü yapılmak kaydıyla karara bağlanır.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 13- (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına 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 siluetleri açısından ilgili idaresince değerdendirilerek 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 tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye 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) 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.

(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünleşik olarak projelendirildiği durumlarda; otopark giriş çıkışlarının, yaya sirkülasyonunun ve engellilerin erişilebilirliğinin sağlanması kaydıyla, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar ile binalar arasında kalan kısımlardaki bahçe tesviyeleri, 16 ncı, 17 nci ve 18 inci maddelerde yer alan hükümler dikkate alınarak ilgili idarelerin imar birimlerince tespit edilir.

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

(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 31 inci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

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 % 2 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 ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

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

(6) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerin ön bahçelerinde, engellilerin erişilebilirliğini sağlayacak şekilde kademeler halinde ya da merdiven, rampa biçiminde düzenlenmesi esasına uyularak yapılacak tesviye işlemleri idarenin ilgili birimlerince tespit edilir.

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.

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

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 18- (1) Tabii zemini ± 0.00 kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin $+2.00$ kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(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 1.00 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.

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

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

Taban alanı

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

Katlar alanı

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

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiçbir 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 dahil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22- (1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

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

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

c) 6 m^2 'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

ç) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan merdiven evinin asgari ölçüleri ve adetlerini aşan kısmı ile yangın güvenlik holünün 6 m^2 'sini aşan kısmı,

d) Asgari ölçülerdeki; ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar, temele kadar inen asansör boşluklarının subasman seviyesinin üstündeki kısımları,

e) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

f) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

g) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da

bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları,

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

h) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairesinin her biri için 70 m²'si,

ı) Atrium ve galeri boşlukları,

i) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın toplam 200 m²'si, konut alanlarında ise müştemilatın 100 m²'si,

j) Bodrum katlarda yapılan gerekli asgari alanların dışındaki sığınak alanları ile bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan bina için gerekli minimum sığınak alanı,

k) Konut dışı kullanımlarda; bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,

l) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan kapalı otopark alanları ile açığa çıkan bodrum katlarda yer alan zorunlu otopark miktarının 2 katı dışındaki otopark alanları,

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

n) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, yağmur suyu tankı, yağmur suyu hasat sistemleri, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,

o) Yol cephesi haricinde kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları, spor ve sosyal mekânlar,

ö) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

p) Toplamı ait olduğu bağımsız bölüm net alanının % 20'sini geçmemek kaydıyla balkonların 1,5 metre genişliğindeki kısımları ve açık çıkma şartları taşıyan kısımları,

r) Ortak alan niteliğindeki teras çatılar,

s) Kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi,

ş) Kamu yatırımı kapsamında yapılan umumi binalar tek bağımsız bölümlü olsalar dahi ortak alan kapsamında ticari amaç içermeyen çocuk oyun ve bakım alanları, sosyal ve spor birimleri, mescid ve müştemilatı,

belirlenen bu alanlar toplamı %30'u geçmemek üzere katlar alanına dahil edilmez.

(2) Umumi yapılar hariç tek bağımsız bölümlü müstakil yapılarda ortak alandan bahsedilemez.

Bahçe mesafeleri

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

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) Komşu parsellerinde mevzuatına uygun yapılaşma bulunan, 6 ncı maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen minimum parsel derinliğinin sağlanamadığı parsellerde, 3.00 metreden az olmamak koşulu ile minimum bina derinliği sağlanıncaya kadar arka bahçe mesafesi daraltılabilir. Bu daraltma yapılmasına rağmen minimum bina derinliğinin sağlanamadığı parsellerde arka bahçe mesafesi 3.00 metre olmak kaydıyla bina derinliği şartı aranmaz.

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

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

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

g) 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.

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

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

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

(3) Bitişik nizam yapı adalarında bodrum katlardaki ortak alanlardan arka bahçeye ulaşım kuranglezlerden yapılamaz.

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

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

f) Aydın Büyükşehir Belediyesi İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliği hükümlerine göre düzenlenen totemler,

g) Bitişik nizam yapı adalarında bodrum katlardan arka bahçeye ulaşımı sağlamak amacıyla binaya bitişik olmak ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması şartıyla tek kollu ve 1.00 metre genişliği aşmayan merdivenler, yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi ve parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılması, ilgili standartlara ve emniyet tedbirlerine uyulması şartıyla binaya ait trafo yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için ilgili idarenin belirleyeceği türde bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkarda belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Uygulama yapılacak adalarda/parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir. Ayrıca 634 sayılı Kanunun 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen koşulların sağlanması durumu da idarelerce bu kapsamda değerlendirilir.

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

(9) 1/10/2017 tarihinden önce mevzuatına uygun olarak salt çoğunluğu yapılaşmış, imar planı ile ön bahçe mesafeleri belirtilmeyen yapı adalarında ön bahçe mesafeleri ada kitle etüdü ile belirlenir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

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

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

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

Eksik 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, kavşak, otopark, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendindeki hükümlere aykırı olmamak şartıyla parklarda 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,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; ulaşım ve haberleşme noktaları, muhtarlık, taksi durağı, su, doğalgaz, otobüs bileti, elektrik faturası vb. tahsilat ve satış üniteleri, havuz, saat kulesi, heykel, turizm, tanıtma, danışma ve bilgi edinme konularında prefabrik tesisler, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları ve belediye hizmetlerine yönelik prefabrik tesisler, büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

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

Kent estetiğinde yapılacak uygulamalar

MADDE 27- (1) Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilinde Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen alanlarda, kentin mevcut ve yapılacak yapılarının estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamaya, kente yakışır bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamalarını, bahçe duvarlarını, pergola ve benzeri kullanım şekillerini, malzeme ve renklerini ve çatı üzerinde kurulan tesislerin görünümünün düzenlenmesine ilişkin belediyelerin görüşünü alarak kurallar belirlemeye ve bu kuralları uygulamaya yetkilidir.

(2) İlgili Belediyeler, binaların cephelerinin temiz ve bakımlı kalmasını sağlamak amacıyla, dış cephe boya ve kaplamalarının yenilenmesi için gerekli önlemleri alır ve yapı malikini uyarır. 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) Binalarda yer alan her bağımsız bölüm için 1 adet posta kutusu tesis edilmesi zorunludur. Posta kutuları, bina dışında ya da girişinde yer alabilir. Bina dışında yer alacak posta kutuları, içine konacakları her türlü atmosferik etkidenden koruyacak şekilde düzenlenir.

(4) Yapılarda yer alacak her türlü ilan, reklam ve tanıtım uygulamalarının izinlendirilmesinde Aydın Büyükşehir Belediyesi İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

(5) İlgili standart ve mevzuatlara uygun olmak kaydıyla, güneş enerjisinden yararlanmak için çatılara yerleştirilen güneş enerjili ısıtma sistemi ve benzeri ekipmanlarda kolektör ve voltaik solar paneller gibi elemanlar çatı örtüsüne paralel olacak ve en fazla 0.20 metre mesafe bırakılacak şekilde yerleştirilecek, bunun dışında tüm ekipmanlar suyun tahliyesini sağlayacak

tedbirler alınmak şartıyla çatı örtüsü olanlarda çatı altına konulacaktır. Bu sistemlerin statik yükleri döşeme üzerine direkt aktarılamaz.

(6) Teras çatılarda bina mimarisine uygun şekilde ve uygun malzeme ile gizlemek ve 1.10 metre parapet yüksekliğini aşmamak kaydıyla güneş enerjisi, merkezi klima gibi ekipmanların yerleştirilmesine izin verilir. Ancak belediyeye sunulan projelerde, güneş enerjisi ve klima ekipmanlarını düzenleme ve gizlenme şeklinin belirtilmesi şarttır.

(7) Televizyon, radyo ve benzeri aletlere ait alıcı ve verici her türlü anten tesisatı merkezi sistem şeklinde düzenlenmeli ve çatı üzerinde sadece merkezi sisteme ait anten bulunmalıdır.

(8) Kollektör paneller veya anten gruplarının hiçbir şekilde cepheye asılmasına, ara katlara konulmasına izin verilmez. Klima dış üniteleri ve kombilerin dış cephede yer alması halinde cephe özelliklerini bozmayacak şekilde yerler düzenlenmeli ve belediyeye sunulan projeler üzerinde yerleri ve düzenlenme şekli belirtilmelidir.

(9) Mevcut ve yeni yapılacak yapılarda uydu anteni ve klima dış ünite yerlerinin bina cephelerinde görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde belirlenmesi ve tüm klima tesisatlarında yoğunlaşma suyunun serbest akışını önleyecek önlemlerin alınması zorunludur.

(10) İlgili Belediyesince alınmış herhangi bir karar yok ise balkonlarda yapılacak cam kapama sistemleri, binalardaki her türlü dış aydınlatma, tente, pergola, panjur ve benzeri yapı ruhsatına tabi olmayan uygulamalarda cephe bütünlüğünün sağlanması amacıyla apartman veya site yönetiminin belirleyeceği tek renk, ölçek, form ve malzeme kullanılır.

(11) Konut dışı kullanımların bulunduğu katlarda düzenlenecek vitrin, kapı, pencere gibi tüm açıklıkların 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ekinde tanımlanan zayıf kat oluşumuna izin vermeyecek şekilde düzenlenmesi zorunludur.

(12) Hiçbir yapıda, asmolen döşeme yapılamaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 28- (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur:

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,
b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,
c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m², en fazla 10.00 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) 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 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler,

asgari ölçülerde yapılır.

Kat yükseklikleri

MADDE 29- (1) Umumi binalar ve sanayi alanları dışındaki kullanımlarda kat yükseklikleri, bir yapıda tüm katlarda aynı olmak zorundadır. Uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; tek katlı yapılar dışında asma kat yapılamaz. Asma kata izin verilen tek katlı yapılarda kat yüksekliği 5.80 metre; çok katlı ticaret alanlarında ise tüm katlarda 4.00 metre,

b) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

c) Konut bölgelerinde; geleneksel mimari öğeler barındıran ve taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen binalarda zemin ve normal katlarda 4.50 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir. Ticaret+Konut kullanımı olan alanlarda ve zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde; kat yükseklikleri konut katlarındaki kat yüksekliğini aşamaz.

(2) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz.

(3) 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.

(4) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilât binalarında, iç yükseklik 2.40 metreye kadar düşürülebilir.

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

(6) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, hamam, düğün ve oyun salonları, eğlence yerleri, resmî kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda kat yükseklikleri, teknolojik ve mimari gereklere göre idarenin ilgili birimince belirlenir.

(7) İmar planı ile bitişik ve blok nizam yapılaşma koşulu belirlenmiş alanlarda kat yüksekliklerinin ada kitle etüdü ile belirlenmesi zorunludur. Meskun alanlarda kat yüksekliklerinin sağında ve solundaki mevzuatına uygun olarak yapılmış yapılar göz önüne alınarak döşemelerin aynı hizada olmasına dikkat edilerek belirlenmesi esastır.

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 30- (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.00m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	4.00m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20m ²

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

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 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) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında yapılacak dükkanların dar kenarı en az 3.00 metre, net alanı en az 10.00 m²'den az olamaz. Mevcut yapılarda tadilat ruhsatı ile yeniden düzenlenecek dükkanlar 10 m²'nin altında düzenlenemez ancak dar kenar şartı aranmaz.

(9) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında yapılacak;

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

b) Alanı 300.00 m²'den daha büyük dükkanlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az birer adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 31- (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) Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

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

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

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

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

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

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

En fazla yükseklik	En fazla eğim
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)

(13) 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.

Merdivenler

MADDE 32- (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

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

b) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak bitişik yapı nizamı hariç bodrum katlarında ortak alan, eklenti ve/veya bağımsız bölüm bulunmayan binalarda, Binaların

Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerini sağlamak kaydıyla ana merdivenin bodrum katlara ulaşması zorunlu değildir. Konut kullanımlı müstakil yapılarda ana merdivenin çatıya ulaşması zorunlu olmamakla birlikte çatıya ulaşımın sağlanabilmesi için son kat tabliyede minimum 0.80x0.80 metre ebatlarında bir boşluk bırakılması ve çatıya çıkışı sağlayacak gemici merdivenin bulundurulması 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 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 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.

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

(4) 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.

(5) Tek bağımsız bölümlü umumi binalarda katları birbirine bağlayan merdivenler ortak merdiven olarak değerlendirilir.

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

Işıklıklar ve hava bacaları

MADDE 33- (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde doğrudan ışık ve hava almaları mümkün olmayan diğer tüm odalar ile 9.00 m²'yi aşan kiler ve benzeri depolama alanları ve mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da zorunludur. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile mutfak ve 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 asgari ölçüsü 0.60x0.60 m'dir. Bu asgari alan herhangi bir tesisat veya 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. 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 halinde bu ışıklık veya hava bacasının ölçüleri aynı oranda arttırılır.

(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 parsel bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Yapılaşma koşulu bitişik nizam üç kata kadar olan parsellerde, zemin kattan başlayarak binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, statik açıdan gerekli önlemler alınarak, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir. 4 ve daha fazla katlı bitişik nizam parsellerde komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılamaz.

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 34- (1) Duman bacaları; yapılarda yer alması tasarlanan ısıtma sistemine göre, bacaların sayısı ve niteliği belirlenir. Bacaların proje tasarımlarında TSE standartları, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 13/1/2005 tarihli ve 25699 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, 3/7/2009 tarihli ve 27277 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Doğalgaz İç Tesisat Teknik Şartnamesindeki şartlar sağlanır. Bacaların iç genişliği en az 0.15 x 0.15 metre olmalıdır. İki baca birbirine bağlanmayacağı gibi her ateş kaynağı ayrı bir bacaya bağlanır. Duman bacaları çatı örtüsünü en az 1.00 metre, mahyayı ise en az 0.80 metre aşmalıdır. Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun bacalara 0.10 metreden fazla yaklaşamaz. Banyolara duman bacası yapılamaz.

a) Sobalı ısıtma sistemi seçilen yapılarda;

1) Yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde tuvalet ve koridor hariç en az iki piyeste (oturma veya yatma hacimleri) ve mutfakta duman bacası yapılması zorunludur. Kullanım türü konut olan yapılarda zemin katta yer alan ticari kullanımlı her bağımsız bölüm için sızdırmaz çelik bir baca yapılması gereklidir. Şönt baca yapılamaz.

b) Merkezi veya kat kaloriferi ısıtma sistemi seçilen yapılarda;

1) Her kalorifer kazanı için ayrı olarak düzenlenmiş müstakil bir duman bacası yapılması zorunludur. Bacaların yalıtım malzemesi ile taşıyıcı elemanlardan ayrılması gerekmektedir. Ayrıca; yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak veya mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az bir piyeste (oturma veya yatma hacimleri) en az bir duman bacası yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt olabilir. Kat kaloriferi kazanı balkona konulamaz, özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 m³ hacminde olması, bina dış cephesinden, ışıklıktan veya hava bacasından havalandırılması ve müstakil bir duman bacasının bulunması zorunludur. Kat kaloriferi kazanı ile yakıt tankı aynı mahale konulamaz. Umumi binalarda merkezi ısıtma sistemi haricinde duman bacası yapma zorunluluğu yoktur.

c) Doğal gaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek yapılarda;

1) İskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında doğal gazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır. 5 kattan daha yüksek yapılarda (yüksek yapılar hariç) mutfakta doğal gaz için bir şönt baca yapılması yeterlidir. 10 katın üstündeki yapılarda; üstteki 10 kat şönt bacaya bağlanabilir, kalan diğer alt katlarda hermatik (denge bacalı) cihaz kullanılmalıdır. Ayrıca; doğal gaz bacası dışında, kaloriferli yapılarda kalorifer bacası dışında düzenlenmesi ön görülen bütün bacalar yapılır.

ç) Klima ısıtma sistemi seçilen yapılarda;

1) Yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak veya mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az bir piyeste (oturma veya yatma hacimleri) en az bir duman bacası yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt olabilir. Umumi binalarda duman bacası yapma zorunluluğu yoktur.

(2) Tesisat bacaları; içinden tesisat geçen bacaların en az (0.80x0.80) metre ebatlarında olması zorunludur. Sadece tesisat amacı ile kullanılmak ve her katta ortak mahale açılmak kaydıyla (0.40x0.40) metre ölçülerinde yapılabilir.

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

(4) Tüm bacaların cephe hattından en az 2.00 metre geride yapılması zorunludur.

(5) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak düzenlenir. Bu bacalar şönt olamaz.

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

(7) 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 35- (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 veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dahil 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 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı 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 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 tadilatlar da, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresi yetkilidir.

(4) Kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda veya zemin kat üzerinde 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu 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 gerekmektedir.

(5) Bodrum kat dahil 10 kat ve 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. Bodrum katlarda ortak alan, eklenti ve/veya bağımsız bölüm bulunmaması halinde asansörlerin bodrum kata hizmet verme zorunluluğu aranmaz.

(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 36- (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.

Su depoları

MADDE 37- (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 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.

(6) Su depoları, sayaç yerleri, hidroforlar ile ilgili uygulamalarda bu Yönetmeliğe aykırı olmamak kaydıyla ASKİ Genel Müdürlüğünün yasal düzenlemelerine uyulacaktır.

Yağmursuyu tankları, yağmursuyu hasat sistemleri

MADDE 38- (1) Bu Yönetmelik ile belirlenen parsellerde zemin üzerinde yapılacak yağmursuyu tanklarının ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde yapılamaz. Zemin altında yapılacaklar ise çekme mesafeleri içerisinde yapılabilir. Zemin altında ya da üzerinde yapılacak yağmur suyu tanklarının vaziyet planında gösterilmesi zorunludur.

(2) Çatı sularını toplayan yağmursuyu tahliye boruları atık su şebekesine bağlanmayacaktır. Bağlandığı tespit edildiği takdirde ilgili idare veya ASKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerekli müdahale yapıp bedeli bina sahibinden tahsil edilecektir.

(3) Balkon sularının yağmursuyu tahliye boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi zorunludur. Ayrıca asansör, kuranglez ve ılık boşluklarının tabanında suyun tahliyesi için gider yapılacaktır.

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.

(3) Uygulamalarda bu Yönetmeliğe aykırı olmamak kaydıyla ASKİ Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur.

(4) Yeni kurulan; sitelerde, kentsel dönüşüm bölgelerinde, çok yüksek yapılarda, alışveriş merkezlerinde, üniversite, fuar ve benzeri kampüs alanlarında gri suyun ayrı bir hat ile toplanması ve geri kullanılması esastır.

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) Korkulukları oluşturan yapı elemanları yatay olarak düzenlendiği takdirde merdiven etkisini önleyecek tedbirler alınır.

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.

Çatılar

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

(2) Çatı eğimi %33'ü geçemez. Çatıların %33 meyilli gabari dahilinde kalması şarttır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaplanır. Ancak, kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden binalarda çatı eğimi çıkma ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve tek yöne eğimli olmamak kaydıyla tüm bahçe ve yol cephelerine eğimli çatı yapılır. Ancak tek cephesi bulunan yapılarda tek yöne eğimli çatı yapılabilir. Çatı yüzeyleri tek satıhtan ve tek eğimden oluşturulur. Çatı eğimi bitişik binaya verilemez.

(5) Çatı arası piyeslerin taşıyıcı sistem çözümleri son katla ilişkilendirilerek taşıyıcı sistemin sürekliliği sağlanmak zorundadır.

(6) Çatı arasına ve çatı üstüne ortak mahalden ulaşılması zorunludur.

(7) Umumi binalar, sanayi yapıları ve ayırık yapı nizamına tabi 3 katı geçmeyen konut yapılarında, mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir.

(8) 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, fotovoltaik panelleri (PV), güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Merdiven evleri, asansör kuleleri ve bacalar bina ön cephe hattına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(9) Teras çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(10) 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.

(11) Çatı arasındaki son kat bağlantılı piyesler, çatı eğimi içerisinde kalmak, en alçak noktada temiz iç yüksekliği en az 2.00 metre olmak, bağlı olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçmemek şartıyla yapılabilir. Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

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

(13) 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.

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

(15) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre, bitişik nizam yapılaşmada komşu parsellerin bağımsız bölümlerine ait terasları arasında 1.50 metre mesafe bırakılması zorunludur.

(16) Teras çatılı olarak ruhsat almış yapılarda ilgili idareden izin alınmadan pergola yapılamaz. Kullanıma açılan ortak alan niteliğindeki teras çatılarda yapılacak pergola uygulamaları yol boyu mevcut teşekkül bulunması halinde, yola bakan cephe hatlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ilgili belediyesinin uygun göreceği malzeme ve ölçülerde yapılabilir.

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

(18) 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.

(19) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

(20) Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere (güvercinlik) boşlukları 1.20 m²'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 2/5'ini geçemez.

(21) Kamu binaları da dahil olmak üzere yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m² üzerinde olan binalarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı sistemleri uygulanması zorunludur. Ayrıca toplam inşaat alanı 30.000 m²'den fazla olan binalarda teras çatı yapılmak istenmesi durumunda yeşil çatı sistemleri uygulaması yapılması zorunludur.

(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulur. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu parapet yüksekliğine ilave edilemez.

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.

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.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu 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, tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Ancak bu saçaklar bitişik komşu parselden en az 1.50 metre çekilmek zorundadır. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılabilir ancak açık çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (b) bendinde 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.

(5) Giydirme cepheler bahçe mesafesi ve cephe çıkma sınırları içerisinde kalacak şekilde tasarlanır, hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşmasına izin verilmez.

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) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

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

Bahçe duvarları

MADDE 45- (1) Bahçe duvarı yapılması zorunludur. Ancak zemin katlarda ticaret yapılmasına izin verilen yapılarda ön bahçede duvar yapılması zorunlu değildir.

(2) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 metreyi, diğer cephelerde ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 0.50 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

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

(4) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, konsolosluk, açık hava sineması, spor tesisleri ve benzeri özellik arz eden umumi bina ve tesisleri ile sanayi yapılarının bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

(5) Zemin katlarda ticaret yapılmasına izin verilen yapılarda, bu kullanımların bina girişleri ile ayrı olarak tertiplenerek, bahçe duvarı veya görsel peyzaj elemanları ile birbirinden ayrılır.

(6) Komşu parsellerin muvafakati alınması şartı ile bahçe duvarı ortak yapılabilir. Ortak yapılacak bahçe duvarı aksı parsel sınırından geçilir.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

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

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

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

c) Sıra evler düzeninde, ayırık, 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 50 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 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 ışık 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 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 ayrık 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 ilgisi 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 hesapları ve detaylarının TSE standartlarına uyularak mimari projeye işlenmesi, 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 standartları ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile konut bölgelerinde yapılabilecek fırınlar için gürültüyle ilgili yürürlükte olan mevzuat hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 49- (1) Pasajlarda;

a) Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan iç 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) Yarısı kadınlar, yarısı 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 taşlı 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, 0.45x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla veya mekanik

havalandırma ile havalandırmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar

MADDE 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, büzölme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde,

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

(2) Yığma, ahşap ve kâgir binalarda bina yüksekliği 6.50 metreyi aşamaz.

(3) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar. Hıms ve yarım kâgir binaların komşu hudutlarında zeminden itibaren çatının her yerinden 0.50 metre yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

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 ve en az 5m², 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 cephesinden 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 açılamaz.

(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 kuranglezlerinden 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.

(9) Bodrum katlarda su birikmesini önleyecek tedbirlerin alınması (pompa çukuru, pompa kurmak, izolasyon ve benzeri) zorunludur.

(10) Konut binalarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm olarak tertiplenecek depolara izin verilmez. Ancak bodrum katlarda daire sahiplerinin ihtiyacını görecektir şekilde dışarıya irtibatı olmamak ve ait olduğu dairenin brüt alanının % 20'sini aşmamak şartı ile depo amaçlı eklenti mahalli oluşturulabilir.

(11) Merkezi sistem ile ısınmanın sağlandığı durumlarda yakıtın cinsine göre yeterli depolama alanları oluşturulur. Yakıt deposu dışında diğer mahaller amacı dışında yakıt depolama alanı olarak kullanılamaz.

(12) 4 kat ve üzeri yapılarda bodrum kat yapılması zorunludur. 4 katın altındaki binalarda saplama derinliği bina yüksekliğinin 1/8'inin altına düşmez.

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 ahşap 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) Patlayıcı, kolay yanıcı ve zor söndürülen maddelerin (kibrit, petrol, alkol, LPG) imali ve istifinde kullanılan depo ve binalar, tiyatro, cami, okul, üniversite binası, sergi salonu, hapishane, fabrika, elektrik merkezi, su tevzi merkezi, büyük ticarethane, kışla, depo, silo, otel, işhanı, istasyon binaları, adliye binaları, hükümet konakları, müzeler, kütüphane, kreşler, öğrenci yurtları, hava alanları, akaryakıt istasyonları, hastaneler, yüksek binalara (on kat ve daha yüksek binalar) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun yıldırımdan korunma tesisi (paratoner) yapılması mecburidir.

İmar Planı ve bu Yönetmelikte olmayan hususlar

MADDE 56- (1) Aydın Büyükşehir Belediyesi ve bağlı kuruluşlarına ait parsellerin bulunduğu adalarda ilçe belediyesince hazırlanan ada kitle etüdlerinin onay için Aydın Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünün alınması zorunludur.

(2) Alışveriş merkezleri, toplu konut, eğitim, sağlık, kültür, sanayi, turizm yapıları ile parsel alanından yapıların taban alanı toplamı çıkartıldıktan sonra kalan bahçe alanı en az 500 m²'yi aşan parseller için ilgili idaresince peyzaj projesi istenilir.

(3) Basit tamir ve tadilatlarda iskele kurmayı gerektiren durumlarda ilgili idaresinden iskele izin belgesi alınması zorunludur.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar

MADDE 57- (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.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 58- (1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesine uyulur.

Fenni mesuliyet

MADDE 59- (1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesine uyulur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 60- (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesine uyulur.

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

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

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

Mevcut teşekkül

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

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

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

Mevcut haberleşme istasyonları

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

Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı

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

Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat

GEÇİCİ MADDE 6- (1) Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 6 ncı maddesine uyulur.

Yürürlük

MADDE 61- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 62- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Aydın Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.