



**KONYA**  
**BÜYÜKŞEHİR**  
**BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE  
BAŞKANLIĞI

**İMAR YÖNETMELİĞİ**

KONYA 2008

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Genel hükümler

#### **Amaç**

##### **MADDE 1 –**

Bu yönetmeliğin amacı; Konya Büyükşehir Belediyesi, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

#### **Kapsam**

##### **MADDE 2 –**

Bu yönetmelik hükümleri Konya Büyükşehir Belediyesi, belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki yerlerde uygulanır.

#### **Kanuni mesnet**

##### **MADDE 3 –**

Bu yönetmelik: 3194 Sayılı İmar Kanununun 4 üncü ve 44 üncü maddeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 inci, 11 inci, 27 inci maddeleri ve 5393 sayılı Belediye kanununun 15.b maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### **İmar planı kayıt ve hükümlerinin önceliği**

##### **MADDE 4 –**

(1) Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

(2) Ancak imar planlarında parselasyon durumları ve bina kütleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayrıık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planı kayıtlarından sayılmazlar.

#### **İmar planlarında ve yönetmelikte olmayan hususlar**

##### **MADDE 5 –**

(1) İmar planlarında açıklanmamış veya bu yönetmelikte yer almayan ve/veya tereddüde düşülen konularda ilgililerince Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü alınmak üzere ilçe veya ilk kademe belediyesine müracaat edilir. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

(2) Bunun dışında , bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak ilgili ilçe ve ilk kademe belediyesince yönetmelik hükmü ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

#### **Diğer ilgili mevzuatın geçerliliği**

##### **MADDE 6-**

(1) Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak olan bütün yapılar, imar planına uygunluğu yanında fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

(2) Ancak bu yönetmelikteki hükümler ile diğer yönetmelik hükümleri arasında çelişki olması durumunda, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

#### **İstisnalar**

##### **MADDE 7 –**

(1) Bu yönetmeliğin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine aykırı maddeleri uygulanmaz.

##### **MADDE 8 –**

(1) Resmi binalar, spor tesisleri, umumi binalar (her türlü oyun salonu, internet kafeler, kıraathane, lokanta, yemek salonu, yurt ve işhanı hariç) kültürel tesis ile sanayi tesisleri bölge kat nizamına imar planında belirlenen yapı inşaat alanına ve en az bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla bu yönetmeliğin derinlik, çatı, cephe ve iç ölçülerine tabi değildir.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarına ait mevcut resmi yapılar, mevcut tüm yol, kaldırım, yaya geçidi, açık ve yeşil alanlar, spor alanları ve benzeri sosyal ve kültürel altyapı alanları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılmış ve umuma açık hizmet veren her türlü yapılar “Özrürlüler Hakkında Kanun” çerçevesinde özrürlülerin de erişebilirliğini ve kullanımını sağlayacak şekilde, Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(3) Bu yönetmelikte atıfta bulunulan kanun, yönetmelik ve standartlarda değişiklik yapılması durumunda yürürlüğe giren mevzuata göre uygulama yapılır.

### **Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılarda tamir ve tadilat esasları**

#### **MADDE 9 –**

(1) Ruhsat alması gerektiği halde, ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar kanun, imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilmedikçe bunların iskân, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez.

Bir yapıdaki bağımsız bölümlerden herhangi birinin İmar Kanunu, İmar Planı veya Yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz. Ancak, ruhsat hilafı husus binanın ortak kullanım alanında ise, bu hüküm uygulanmaz.

Ayrıca, imar mevzuatına aykırı yapıların bulunduğu parsel içinde, imar mevzuatına uygun olarak yapılmış olan diğer yapılar mevcut ise, bunların tamir, tadil, ilave ve iskanına müsaade edilir.

(2) 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış olup, kullanma izni almış kabul edilen binalar hariç, ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı olarak yapılan binalara, 3290 ve 3366 ile değişik 2981 Sayılı Yasa’dan faydalanarak ruhsat ve kullanma izni almış olsalar dahi kanun, imar planı, imar ilke kararları ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe, bunların esaslı tamir ve tadillerine izin verilmez. Bu tip yapıların kullanımlarının devamını sağlayabilmek için, yıkıp yeniden yapmamak ve hacimce bir genişlemeye meydan vermemek şartıyla basit tamir ve tadil işlemlerine izin verilir.

### **Elektrik ve su hizmetlerinden faydalanma**

#### **MADDE 10 –**

##### **(1) Yapı Kullanma İzni Alınmamış Binalar:**

Yapı kullanma izni olmayan binalar izin alınana kadar elektrik, su tesis ve kanalizasyon hizmetlerinden faydalandırılmaz. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

##### **(2) Yapı Kullanma İzni Alınmış Binalar:**

Yapı kullanma izni verilmiş binalarda, sonradan ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı işler yapıldığı takdirde, bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu kısımlarında elektrik, su gibi hizmetlerin devamına izin verilmez. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan husus, binanın ortak kullanım alanında ise, binanın tümü elektrik ve su gibi hizmetlerden faydalandırılmaz.

### **Belediye tasarrufundaki yerler üzerinde inşaat**

#### **MADDE 11 –**

Belediyelerin tasarrufundaki yerler üzerinde, otobüs durağı, büfe, helâ, ATM, trafo merkezi vb. gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için lüzumlu tesislerin inşasına, ancak Büyükşehir Belediyesi’nce mahzur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek, Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına da uymak şartıyla izin verilebilir.

Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında; sirkülasyonun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

### **Yapıların estetiğinde belediyenin yetkisi**

#### **MADDE 12 –**

Belediyeler gerekli görülen yerlerde özrürlülerin ulaşılabilirliğini engellemeyecek şekilde hazırlanan “Kentsel Tasarım Projesi” çerçevesinde; binalarda dış cephe boya ve kaplamaları ile çatı malzemesi ve rengini tayin eden kurallar getirmeye yetkilidir.

Bu kurallar mevcut yapıları da kapsayacak şekilde 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/g maddesinde belirtilen alanlarda Büyükşehir Belediyesi, diğer yerlerde ilçe ve ilk kademe belediyeleri

tarafından uygulanır. Sokak ve caddelerde binaların ön cephelerine klima aygıtları, çanak antenler, her çeşit tahliye ve duman boruları ve benzeri elemanlar montaj edilemez.

#### **MADDE 13 –**

Bu yönetmelikte belirtilen ölçülere aykırı yapılan tecviz sınırındaki binalar; şehircilik düzenine, kanunlara, imar planına, fen ve sağlık şartlarına aykırı olmamak kayıtları ile ilgili ilçe belediyesi imar birimlerince sunulan teknik rapor çerçevesinde, belediye başkanı veya yetkili kılacağı bir belediye başkan yardımcısı ve imar işlerini yürüten birim amirlerinden oluşan teknik kurulca uygun görülmek şartı ile bu yönetmelik hükümlerine bağlı kalınmaksızın inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi verilebilir.

#### **Ruhsat müddeti ve ruhsat yenileme işlemleri**

#### **MADDE 14 –**

(1) Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili İdareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

(2) İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında, “*Yeniden Ruhsat*” alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Tanımlar**

#### **İmar planına ilişkin tanımlar**

#### **MADDE 15 –**

(1) **Çevre düzeni planı:** Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1:25.000, 1: 50.000, 1:100.000 veya 1: 200.000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporu ile bir bütün olan plandır.

(2) **İmar planı:** Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımını, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren çizim paftası, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı *Nazım İmar Planı* ve *Uygulama İmar Planı* olmak üzere iki aşamadan oluşur.

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

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

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

(4) **İlave imar planı:** Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

**(5) Mevzi imar planı:** Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, ilgili yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve raporu ile bir bütün olan imar planıdır.

**(6) Koruma amaçlı imar planı:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; Hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan Nazım ve Uygulama İmar Planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

**(7) Parselasyon planı:** Uygulama imar planı üzerinde belirlenen bir yapı adasının, imar planının ön gördüğü yerleşme ve arazi kullanım biçimine bağlı yapı düzenlerine, bina nizamlarına, cephe hatlarına ve bahçe mesafelerine uygun şekilde boyutları ve alanı hesaplanmış düzgün imar parsellerine ayrılmasını düzenleyen planlama kademesidir.

**(8) İslah imar planı:** Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular ile imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan müstakil, hisseli arsa veya arazilerde, imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılaşan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış imar planı olan alanlar ile ıslah imar planı olabilecek nitelikte belediyesince belirlenen ve özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılan planlardır.

**(9) Plan değişikliği:** Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir. Nazım Plan'da gerekli değişiklikler yapılmadan uygulama imar planının da değişiklik yapılamaz.

#### **Kentsel bölgeler ve kullanım alanlarına ilişkin tanımlar**

##### **MADDE 16 –**

##### **(1) Yerleşme Alanları:**

İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tamamıdır.

**a) Yerleşik (meskûn) alan:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve iskân (konut, ticaret vb.) edilmiş alanlardır.

**b) Gelişme (inkışaf) alanı:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alandır.

##### **(2) Konut alanları:**

İmar Planlarında konut yapımı için ayrılan yerleşik konut alanlarından, gelişme konut alanlarından ve toplu konut alanı, gecekondular bölgesi ve afet konutları alanı gibi özel konut alanlarından oluşan iskân bölgeleridir.

**a) Toplu konut alanı:** 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak ilgili belediyesince tespit, ilan ve idare edilen ve bizzat ya da bağlı kuruluşları aracılığıyla imarlı arsa ürettiği, arsa satışı ve inşaat uygulaması yaptığı Büyükşehir Belediyesi'nce de uygulama sınırları nazım imar planında belirtilmiş İlçe Belediyesi'nin kentsel proje alanıdır.

**b) Gecekondular bölgesi:** 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ve mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

**c) Kentsel dönüşüm alanları:** Mevcut dokusu sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki öngörü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeniyle içerisinde varsa gecekondular, imar mevzuatına aykırı yapıların da bulunduğu, tasfiye, yenileme, iyileştirme ve dönüşümü gerçekleştirmek üzere

çağdaş kentsel standartlarda ve teknik altyapısı hazırlanarak günün koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara göre belirlenen alandır.

**d) Bağ ve sayfiye alanları:** Düşük yoğunlukta en çok iki katlı yapılanma şartları belirlenmiş konut bölgeleridir.

**e) Ağaçlandırılacak ve tarımsal niteliği korunacak alanlar:** Özellikle tarım alanlarının korunması amacı ile düzenlenmiş çok düşük yoğunluklu konut bölgeleridir.

### **(3) Çalışma alanları:**

İmar planlarında kamu kurumu alanları, yönetici merkez alanları, ticaret alanları, konut dışı kentsel çalışma, sanayi ve depolama alanları gibi kentin çalışma hayatına ayrılan alandır.

**a) Kamu Kurumu alanları:** Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını, askeri alanları veya yapı ölçeğinde resmi idari ve umumi binaları içeren alanlardır.

**b) İskân ünitesi merkezi:** Kentte yaşayanların gıda, giyim, eğlence, yemek gibi günlük gereksinimlerini karşılayan ticari ve sosyo kültürel merkezlerdir.

**c) Ticaret alanları:** Ticaret bölgesi, ticaret yolu, toptan ticaret alanı, ticari depolama alanı ve pazar alanlarını kapsayan alanlardır.

**c1) Ticaret bölgesi:** Sadece ticari amaçlı yapılar için ayrılmış alanlar olup, bu bölgelerde bürolar, işhanları, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, bankalar, oteller, yurtlar, düğün salonları, sinema, tiyatro gibi sosyo kültürel tesisler ile yönetimle ilgili binalar yapılabilir.

**c2) Ticaret yolu:** Ticaret bölgelerinde yapılan binalar ile zemin kat haricinde üst katlarda konutlarında yer alabileceği ticaret parselleri dizisinden oluşan yollardır.

**c3) Toptan ticaret alanı:** Toptan ticaret ve bu gaye ile ilgili hizmet görececek diğer yapı ve tesislerin bulunduğu alanlardır.

**c4) Ticari depolama alanı:** Sadece ticari depolama ile ilgili tesislerin bulunduğu alanlardır.

**c5) Pazar alanı:** Sabit semt pazarı, açık pazar yeri, buğday pazarı, hububat ve hayvan pazarı gibi pazarların bulunduğu alanlardır.

**d) Konut dışı kentsel çalışma alanları:** Bu alanlar içerisinde; motel, lokanta, yüzme havuzu bulunabilen tesisler, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan tesisler ile parlayıcı ve yanıcı maddeler üretmeyen ticari ve sanayi depolama tesisleri yapılabilen alanlardır.

**e) Sanayi alanı:** İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

**f) Küçük sanayi, küçük sanatlar alanı:** Kentsel yerleşmelerde işçi ve enerji miktarı daha sınırlı olan, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmalı ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.

**g) Organize sanayi alanları:** Kentlerin ekonomisinin gelişiminde itici güç olarak kullanılmak üzere kentlerde belirli uzaklıklarda ve bir arada bulunmaları uygun görülen ilgili kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak belirli bir plana göre geliştirilen, altyapı ve hizmet donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize edilmiş sanayi bölgeleridir. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesislerde yapılabilir.

**h) Sanayi depolama alanı:** İmar planlarında her türlü sanayi ve depolama tesislerine ayrılmış alanlardır. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesislerde yapılabilir.

### **(4) Kentsel sosyal kültürel ve teknik altyapı alanları:**

Açık ve yeşil alanlar, eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini tesisler, mezarlık ve turizm yerleşme alanlarını içeren kent alanları ile teknik altyapı alanlarıdır

**a) Yeşil alanlar:** Toplumun yararlanması için ayrılan, gününbirlik eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, gerek aktif gerekse pasif kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulacaktır.

**a1) Aktif yeşil alanlar (rekreasyon alanları):** Parklar, hayvanat ve botanik bahçeleri, çocuk bahçeleri, piknik, eğlence ve dinlenme alanları, oyun alanları ile yaya yollarının bulunduğu kamuya açık ve içinde yaşanan yeşil alanlardır.

**a1a) Parklar:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse ancak

büfeler, pergolalar, bekçi kulübesi, sınırları belirleme şartı ile açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Emsal: (0.05) yüzde beşi, kat yüksekliği: 6.50 metreyi geçemez.

**a1b) Çocuk bahçeleri:** 0-12 yaş grubunun ihtiyaçlarına cevap verecek alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri bu alanlarda yer alır. Büfe, havuz, pergola, bekçi kulübesi ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Emsal: (0.05) yüzde beşi, kat yüksekliği: 6.50 metreyi geçemez.

**a1c) Piknik, eğlence ve dinlenme alanları:** Kentlerde günübirlik eğlenilecek ve dinlenilecek alanlardır. Bu alanlarda büfeler, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, sınırları belirlemek şartıyla lokanta, gazino, çayhane tesisleri ile otoparklar ve yeşil bitki örtüsü bulunur. Emsal: (0.05) yüzde beşi, bina yüksekliği: 6.50 metreyi geçemez.

**a1d) Oyun alanları:** Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan kamuya açık alanlardır. Bu alanlarda; futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesisler bulunabilir. Emsal: (0.05) yüzde beşi geçemez.

**a2) Pasif yeşil alanlar:** Ağaçlandırılacak alanlar, orman ve koruluklar, fidanlıklar, mera ve çalılık alanlardan oluşan yeşil alanlardır.

**a3) Yeşil bant:** Yeni gelişim alanlarında ve kent çeperlerinde, belirli bölgelerin veya kullanımları ayıran ve/veya birbirleri ile yaya bağlantılarını sağlayan, devamlılık gösteren ağaçların yoğun bulunduğu yaya dolaşma ve yürüme olanakları veren yeşil alanlardır.

**b) Kapalı spor ve sergi alanları:** Spor ve sergi etkinliklerinin yapıldığı kapalı alanlardır. Otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla bina yüksekliği serbesttir.

**c) Eğitim tesis alanları:** Kamu veya özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim, ilköğretim, orta öğretim, mesleki teknik öğretim ve yüksek öğretim tesislerinin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda; Bina inşaat alanı en fazla Emsal: 0.60 ve yükseklik Hmax: serbesttir.

**d) Sağlık tesis alanları:** Kamu ve özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğum evi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda bina inşaat alanı en fazla Emsal: 0.60 ve yükseklik Hmax: serbesttir.

**e) Sosyal tesis alanları:** İlgili mevzuata göre yapılacak huzur evi, yetiştirme yurdu, çocuk yuvaları ve köyleri, sığınma evleri, gündüz bakımevi (kreş), bakım ve rehabilitasyon merkezi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Emsal: 0.60 ve yükseklik Hmax: serbesttir.

**f) Kültürel tesis alanları:** Kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır. Emsal: 0.60 ve yükseklik Hmax: serbesttir.

**g) Teknik alt yapı tesis alanı:** Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, haberleşme, drenaj ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile yollar, genel açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimlerdir.

**h) Dini tesis alanları:** İbadete açık dini tesisler ile bunlarla ilgili diğer sosyal tesisleri içeren binaların bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda TAKS: 0.40 yükseklik Hmax: serbesttir. Ancak ibadet dışı yapılacak müştemilatın yüksekliği H: 6.50 m.yi geçemez.

**i) Mezarlık alanları:** İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen cenaze defin alanlarıdır.

**j) Turizm yerleşme alanları:** Otel, motel, pansiyon ve kamping gibi konaklama tesisleri ile günü birlik tesislerden oluşan turistik işletme alanlarıdır.

**k) Kentsel koruma alanları:** Kendi mevzuatlarına göre yapılanma şartlarına sahip sit alanları, kentin genel görünümü ve kent estetiği açısından özel önlemler uygulanacak bölgeler, tarımsal niteliği açısından korunacak alanlar, yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar, jeolojik sakıncası olan alanlar, su kaynakları koruma kuşağı ile kıyı koruma kuşağı içinde bulunan alanlardır.

**l) Belediye hizmet alanı:** Yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.

##### (5) Fuar alanları:

Aktif açık alanlar olup, münferit aktiviteye bağlı olduğu gibi çeşitli fonksiyonlarda bir arada bulunabilir. Kentlinin eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik, sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır. Emsal = (0.10) dur, bina yüksekliği ise Hmax: serbesttir. İnşaat alanında sadece sabit tesisler hesap edilir. Günü birlik olabileceği gibi süreli ve kalıcı olabilir.

##### (6) Diğer kullanım şekilleri:

###### a) Yapı ruhsat safhasında

**a1) Konut alanlarında zemin katın ticari olarak yapılması:** İmar planında mesken sahasına ayrılan bölgelerde resmi kurum, gayri sıhhi müessese, umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile ticari depolama alanı haricinde projesinde belirtmek kaydıyla halkın günlük ihtiyacına dönük olarak zemin katlar,

ticari maksatla kullanılabilir. Bu durumda ortak kullanılan veya her bağımsız bölüm için WC yapılması gerekir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranır.

**a2) Ticaret bölgelerinde binaların konut olarak yapılması:** İmar planında ticaret bölgelerine ayrılan alanlarda, projesinde belirtmek kaydı ile zemin üzerindeki katlar konut olarak kullanılabilir.

**a2a)** Aynı merdiven kovası ve aynı asansörden faydalanmamak kaydıyla, zeminden itibaren herhangi bir kata kadar işyeri, daha sonraki katlar mesken olarak planlanabilir.

**a2b)** Zemin kat ve buna kendi içinden bağlanmak şartı ile üst katlar ticaret, daha sonraki katlar müstakil bir merdiven kovası ve asansörden faydalanmak kaydı ile mesken olarak planlanabilir.

**a2c)** Ticari olarak kullanılmakta olan binalarda, zemin kat dışında herhangi bir bağımsız bölüm mesken yapılmak istenirse diğer kat maliklerinin her birinden muvafakat alınması gereklidir.

**b) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda yukarıdaki işlemler için yapılacak tadilatlarda, *Kat Mülkiyeti Kanunu* ve bu yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

**c) İnternet bilgi hizmet salonları:** İnternet ve bilgisayar hizmetlerinden, halkın istifadesine açık mekânlardır. Konut olarak kullanılan binalarda, sadece zemin katta ve işyerlerinde yapılabilir. İmar planında aksine bir hüküm bulunmadıkça ahşap kagir yapılar ile, sit kapsamındaki tarihi her türlü yapılarda bulunmamak, alkollü içecek satışı yapmamak ve gerekli olan havalandırmayı sağlamak şartı ile İnternet Bilgi Hizmet Salonlarının açılmasına izin verilebilir. Bu mekânlarda iç yükseklik; (*Taban döşeme üst kotundan tavan tabiyesi alt kotuna kadar*) (3.25) m. den az olamaz.

**d) Rezidans:** Ticaret, ticaret+hizmet, ticaret+konut ve konut alanlarında yapılan, en az konut şartlarını sağlayan ve bu ünitelere hizmet etmek üzere; sekreterlik hizmeti, resepsiyon (kabul yeri) hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı, birden fazla bağımsız bölümden oluşan konut binalarıdır.

#### **Ada ve parsellere ait tanımlar**

##### **MADDE 17-**

##### **(1) Adalara ait tanımlar:**

**a) Kadastro adası:** Kadastro yapıldığı zaman oluşan veya oluşmuş adadır.

**b) İmar Adası:** İmar planı ve imar ilke kararlarındaki esaslara göre oluşan veya oluşmuş tüm çevresi imar yolları ve/veya imar planı sınırı ile belirlenmiş adadır.

##### **(2) Parsele ait tanımlar:**

**a) Kadastro parseli:** Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

**b) İmar parseli:** İmar Kanununa, imar planı ve yönetmeliğine göre gerekli teknik ve kanuni işlemlerden sonra oluşmuş, üzerinde bina veya binalar yapılabilen parseldir.

**b1) Parsel ön cephesi:** Parselin yola bakan cephesi ön cephesidir. İmar planında parsel cephesi; yön işareti ile veya yapı kütlesi belirtilerek veya parsellerin yüz alacakları cepheyi belirleyen ada içi çizgisi veya kat ayırım çizgisi yahut da herhangi bir şekilde belirtilmemişse, birden fazla yola cephesi olan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parselin ön cephesidir. Yol genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parselin ön cephesidir. Gerekli görülen hallerde ön, arka ve yan cephelerin tayini, adadaki diğer parsellerin konumları, mevcut teşekküller ve yapı nizamı dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenir.

**b2) Köşe başı parsel:** Birbirine komşu, birden fazla cephesi yola bakan parsel, köşe başı parseldir.

**b3) Parsel Derinliği:** Parsel ön cephe sınırına parsel arka sınırının her köşe noktasından inilen dik uzaklıkların ortalama mesafesidir.

##### **c) Parsellerde bahçe tanımı:**

**c1) Ön bahçe:** Parsel ön cephe sınırı ile bina ön cephe hattı arasında kalan parsel parçasıdır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde bina ile yol arasında kalan, tüm bölümler ön bahçe şartlarına tabiidir.

**c2) Arka bahçe:** Parsel arka sınırı ile bina arka cephe hattı arasında kalan parsel parçasıdır.

**c3) Yan bahçe:** Ön ve arka bahçeler dışındaki bahçelerdir.

**(3) Bahçe mesafeleri:** Binanın zeminde yol, yeşil saha, park vb. ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafedir.

#### **Yapı düzenine ait tanımlar**

## MADDE 18 –

### (1) İnşaat alanına ilişkin tanımlar:

**a) Taban Alanı:** Tabii zemin terasları, bina giriş merdivenleri ve açık çıkmalar hariç olmak üzere yapının, zemin kat taban döşeme seviyesinde taşıyıcı sistemin çevrelediği alandır. Bu alana bahçede yapılan trafo binaları, ışıklıklar, iç avlular, yangın merdivenleri (Binaya ait umumi merdiven hariç), açık merdivenler, iç bahçeler, her nevi baca ve tesisat baca boşluğu, asansör boşluğu, kanopiler ile, pergola, kameriye, sundurmaların, taban inşaat alanının %10'u ve konut alanlarında galerilerin kat alanının %10'unu geçmeyen kısmı bu alana dahil değildir.

*Projesinde gösterilmek üzere, dış duvarın ısı ve ses yalıtımından dolayı sandviç duvar veya mantoluma uygulanması halinde, cephelerdeki (0.10)m lik kısım; giydirme cephe yapılması durumunda ise (0.20)m lik kısım taban alanı hesabına dâhil edilmez.*

Bahçede yapılacak eklenti ve müştemilat taban alanından sayılır.

**b) Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

**c) Yapı İnşaat Alanı:** İnşa edilen bodrum, asma katlar, çekme katlar, iskan edilen çatı arası dâhil bütün katların ışıklıklar, her nevi baca, asansör boşlukları ve döşeme olmayan tüm boşluklar çıktıktan sonra kalan alanların toplamıdır.

**d) Toplam Bina İnşaat Alanı:** KAKS ve EMSAL'e esas olan alandır. İskân edilsin veya edilmesin bodrum ve çatı katlar dışındaki tüm inşaat alanıdır. Bu alana;

**d1)** Tesisat Katları,

**d2)** Atriumlu konut yapılarında boşlukların, KAKS'a esas olan her kattaki alanının (0.10) nu geçmeyen bölümleri ile, diğer yapılarda tamamı

**d3)** Galerilerin; konutlarda KAKS'a esas olan bağımsız bölüm kat alanının (0.10) nu geçmeyen bölümleri ile diğer yapılarda tamamı

**d4)** Ara katlar,

**d5)** Yangın merdivenleri (Binaya ait umumi merdiven inşaat alanına dâhildir) ve her kattaki yangın güvenlik holünün (5.00)m<sup>2</sup> si,

**d6)** Açık merdivenler,

**d7)** Açık çıkmalı balkonlar,

**d8)** Her katta merdiven kova boşluğunun (6 00)m<sup>2</sup> si,

**d9)** Zemin kattaki taşlık, tabii zemin terası ve kat terasları alanlarının tamamı,

**d10)** İç bahçeler

**d11)** Işıklıklar,

**d12)** Her nevi baca ve tesisat baca boşluğu,

**d13)** Saçaklar,

**d14)** Pergola, kameriye, sundurma ve çardak alanlarının (0.10) nu geçmeyen bölümleri

**d15)** Asansör boşlukları,

**d16)** Gömme ve yarı gömme olarak yapılan balkonlardan çıkmalar hariç, (2.00) m. derinliğe kadar olan alanları,

**d17)** Bahçede yapılan trafo binaları dâhil edilmezler.

*Ayrıca projesinde gösterilmek üzere, dış duvarın ısı ve ses yalıtımından dolayı sandviç duvar veya mantoluma uygulanması halinde, cephelerdeki (0.10)m lik kısım; giydirme cephe yapılması durumunda ise (0.20)m lik kısım alan hesabına dahil edilmez.*

**e) Kat Alanları Katsayısı:** (KAKS) Toplam bina inşaat alanının imar parseline oranıdır.

**f) Emsal (E):** KAKS'a esas olan bina inşaat alanının parsel alanına oranıdır. Bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile bina cephe, derinlik ve inşaat nizamı serbesttir

**(2) Yapı yaklaşma sınırı: Planda** ve/veya yönetmelikte belirtilmiş olan yapının yola, yeşil sahaya, park vs. ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

### (3) Bina kütlesi ile ilgili tanımlar:

**a) Bina derinliği:** Binanın ön cephe hattıyla, arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzunluğudur.

**b) Tabii Zemin:** Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

**c) Su basman Seviyesi:** TAKS' a esas olan ve belirlenen kırmızı kot üstünde kalan ilk döşeme üst seviyesidir. İmar planında verilen bina yüksekliği veya kat sayısının hesabına esas alınan kottur.

**d) Saçak Seviyesi:** Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

**e) Bina yüksekliği:** Binanın subasman seviyesinden saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı veya yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

**f) Kat yüksekliği:** Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

**(4) Bina kat tanımları:**

**a) Bodrum kat:** Zemin katın altındaki kat ve/veya katlardır.

**b) Zemin kat:** Binanın su basman kotunun üzerindeki ilk kattır.

**c) Asma kat:** Zemin kat iç yüksekliği en az (5.00) m. olan ve zemin katla birlikte düzenlenen, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, kendi bağımsız bölüm alanının % 80'ini geçmemek üzere iç yüksekliği (2.40) m. den bağımsız bölüm taban alanı brüt (50.00) m2.den az olmamak üzere ve diğer bağımsız bölümlerin sınırları içine taşmamak şartıyla yapılabilir.

**d) Ara kat:** Zemin kat iç yüksekliğinin en az (5.00) m. yapılması durumunda, binanın ortak kullanma yeri olarak düzenlenen kattır. Bağımsız bölüm olarak kullanılamaz ve herhangi bir bağımsız bölüme eklenti yapılamaz. Ara katlar, iç yüksekliği (2.40) m. az olmamak üzere yapılabilir.

**e) Tesisat katı:** Yüksek katlı binalarda, katlar arasında veya son kat döşemesi üzerinde inşaat alanı kapsamı dışında bina kat adedinden sayılmayan iç yüksekliği normal kat yüksekliğini geçmeyen ve iskan edilmeyen sadece tesisat için kullanılan ortak alandır.

**f) Normal kat:** Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

**(5) Bina cephe hatları:**

3194 sayılı İmar Kanununun 12. maddesinde “*İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz*” kuralı ile ifade olunan imar planlarında belirlenen imar istikametleridir.

**a) Bina ön cephe hattı:** Bir parselde Plan veya Yönetmelikle belirlenen ve ön bahçe mesafesinin bittiği yerden başlayan inşa edilecek binanın zemin katının parsel ön cephe hattı yönündeki yola mesafesini tanımlamak üzere ve binalara kot verilmesinde röperin yerini tayin eden, diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.

**b) Bina yan cephe hattı:** Ön cephe hattına komşu olan ve binanın zemin katının parsel yan cephesine mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel yan cephesinde yol var ise, “*Yan Yol Cephe Hattı*” olarak tanımlanır.

**c) Bina arka cephe hattı:** Ön cephe hattına karşıt olan ve binanın zemin katının parsel arka cephe hattı yönündeki parsel arka sınırına veya yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel arka cephesinde yol var ise, “*Arka Yol Cephe Hattı*” olarak tanımlanır.

**d) Blok boyu:** İmar planında verilen blok boyu, tek doğrultuda birbirine zıt yöndeki iki cephenin büyük kenarının boyunu tarif eder. Eğrisel veya geniş açılı birden fazla kırık cepheli bloklarda ise; verilen blok boyu ölçüsü kütleli çevreleyen dairenin çapıdır.

**(6) Bağımsız bölüm alanları:**

**a) Bağımsız bölüm brüt alanı:** Bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanın ışıklık, her nevi baca, galeri, asansör boşluğu, çok katlı bağımsız bölümlerdeki merdiven kovası düşüldükten sonraki alandır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin brüt alanı, bu alana eklenti brüt alanın ilavesi ile bulunur.

**b) Bağımsız bölüm net alanı (faydalı alan):** Bağımsız bölüm içerisinde, duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birisinden (2x2,5 cm. sıva kalınlığı) (5)'er cm. düşüldükten bulunan temiz ölçülerle hesaplanan faydalı alandır. Bağımsız bölümlerde, kapı ve pencere şeritleri, ışıklıklar ve her nevi bacalar ile bunların çıkıntıları, karkas binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dişleri, balkonların (2 00)m2 si tabi Zemin Terasları'nın tamamı, çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve diğer katlarda yükselen blokların oturduğu teraslar, çok katlı ve dubleks dairelerde, iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.70) m. yüksekliğinden az olan yerler, dubleks dairelerde katlar arasındaki boşluklar, yapının ortak alanlarından gelen paylar bodrumlarda, bağımsız bölüm başına bir adet, bağımsız bölümün bulunduğu bina veya kat dışında, bağımsız bölüm başına (4.00) m2.den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, iklimlendirme odası, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo çamaşırılık, bina içindeki garajlar ile bina dışında, bağımsız bölüm başına (18.00) m2.den büyük olmamak üzere yapılan garajlar faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki, kömürlük veya depoların (4.00) m2.yi, garajların (18.00) m2.yi aşan miktarları ait oldukları bağımsız bölümün faydalı alanına dâhil edilir.

**(7) Zemin inceleme tanımları:**

**a) İmar Planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu:** İmar planı için zorunlu olan ve imar planına veri teşkil eden yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etüt,

sismik, rezistivite sondajlarla elde edilen, Konya Büyükşehir Mücavir Alanı'nı kapsayan, ilgili idare tarafından hazırlanan rapordur.

**b) Zemin Etüt Raporu:** Her parsel için ayrı ayrı hazırlanan, yerel zemin yapısı, depremsellik ve yapı- zemin etkileşimine ilişkin tüm sorunları göz önüne alarak inceleyen ve çözüm önerileri sunan ve projelendirmeye esas teşkil eden rapordur.

### **Binaya ilişkin tanımlar**

#### **MADDE 19 –**

**(1) Bina:** Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve/veya insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine ayrıca, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

#### **(2) Bina kullanım tanımları:**

**a) Resmi bina:** Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

**b) Umumi bina:** Resmi binalar ve kamu hizmeti için kullanılan binalarla, ibadet yerleri, resmi veya özel eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro, kütüphane, kültür merkezi, eğlence yeri, düğün salonu, her türlü oyun salonu, internet kafe, kıraathane, lokanta ve yemek salonu, otel, yurt, kapalı otopark, genel garaj, genel sığınak, alışveriş merkezi, iş hanı ve bunlara benzer umuma mahsus binalardır.

**c) Mevcut bina:** Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan mevzuata uygun olarak teşekkül etmiş olup da, halen o yerde uygulanması gereken imar mevzuatına göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan ve o ada içinde yapılacak diğer binalara özel koşullarda emsal teşkil eden bina ile korunması gerekli tescilli eski eserlerdir.

#### **(3) Bina nizamı ile ilgili tanımlar:**

**a) Ayrık nizam:** Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

**b) Blok nizamı:** İmar planı veya bu yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli veya bahçesiz yapı nizamıdır.

**b1) Ayrık blok:** İmar planında blok ölçüsü ve/veya bahçe mesafe ölçüleri verilmiş olan ve hiçbir komşu bina ile birleşmeyen blok nizamıdır.

**b2) İkili blok (İkiz blok nizamı):** İmar planında blok ölçüsü ve/veya bahçe mesafe ölçüleri verilmiş bir tarafından komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan blok nizamıdır.

**b3) Bitişik blok nizamı:** İmar planında en az iki tarafından komşu parsellerdeki binalara bitişik olan, bina ya da bahçe mesafe ölçüleri verilmiş blok nizamıdır.

**b4) Blok başı:** Bitişik bloğun başına ve sonuna rastlayan blok nizamıdır.

**c) Bitişik nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalarla bitişik olan yapı nizamıdır.

**d) Teşekkülât:** Bir yapı adasında ya da cephe aldığı yol boyunca, mevcut ve muhafazası gereken binaların, ilgili Belediyesi İmar Müdürlüğüne belirlenen oluşumdur

#### **(4) Bina bölüm içi tanımları:**

**a) Işıklık:** Bina kütlesi içinde kalan ve binanın bir kısım piyeslerinin ışık ve hava almasını sağlayan boşluklardır.

**b) Fener:** Binalarda merdiven kovalarının, ışıklıkların, avluların ya da altlarında bulunan mekânların aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve/veya hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde üzerini veya yanlarını kapatan yapı elemanıdır.

#### **c) Bacalar:**

**c1) Duman bacası:** Faydalanıldığı piyes veya piyeslerdeki ya da ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.

**c2) Temiz hava bacası:** Kalorifer duman bacası ile bütün olan ve tesisat projesine göre ebatları belirlenmiş havalandırmaya yarayan bacadır.

**c3) Hava bacası:** Işıklık yapılması gerekmeyen piyes veya piyeslerin ya da ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.

**c4) Tesisat bacası (tesisat şaftı):** Binada düşey doğrultuda boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği tesisat projesine göre ebatları belirlenmiş bacalardır.

**c5) Enerji bacası (şaftı):** Binada düşey doğrultuda enerji tesisatının topluca geçirildiği mimari ve elektrik tesisat projesinde belirlenmiş bacalardır. Bodrum dahil toplam 4 kat(4 kat dahil) veya 10 bağımsız

bölümü geçen birden fazla katlı her türlü yapılarda elektrik şaft bacası yapılır. Mekanik tesisat bacası ile elektrik şaft bacası ayrı olmalıdır. Elektrik şaft bacası içerisinde mekanik tesisat kesinlikle geçirilmemelidir. Elektrik şaft bacası kapak eni en az 50cm. olmalı, derinliği 70 cm.yi geçen bacalarda tabliye ya da izgara olmalıdır.

**c6) Doğalgaz tesisat bacası (şaftı):** Doğalgaz ana kolon borularının geçirileceği ve doğalgaz sayaçlarının monte edileceği, ortak kullanım alanı içerisinde tabii havalandırması sağlanan niş/bacadır.

**c7) Çöp bacası:** Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır.

**(5) Enerji odası:** Binaya ait elektrik tesisatının dağıtımının yapıldığı, ana şalterlerin, sigortaların ve sayaçların vb. elemanların bulunduğu projesinde belirlenen müstakil mekândır. En az 10 adet aboneli olan yapılarda ayrıca 100kW ve üzeri kurulu gücü olan endüstriyel yapılar, sağlık, eğitim ve kültür yapıları, otel, alışveriş merkezi vb yapılarda kat ve bağımsız bölüm şartı aranmaksızın enerji odası oluşturulacaktır. Enerji odası ortak kullanım alanı içerisinde olmalı, kazan dairesi, sığınak vb. mahaller içerisinde veya kilitli bölmelerden geçilerek ulaşılabilen bir alanda yer almamalıdır. Enerji odası kesinlikle banyo, wc ve lavabo gibi ıslak hacimlerin altında yapılmamalıdır. Enerji odasının kapıları dışarı yönlü açılmalıdır. Enerji odasından mekanik tesisat ağıktan geçirilmemelidir.

**(6) Piyes:** Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görenek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekândır.

**(7) Teraslar:** Zemin katta bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda düz çatı niteliğindeki kullanılabilir düzlemlerde ve eğik çatı uygulaması yapılmayan son kat veya varsa çekme kat tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak çıkma altına giren kısımları ile pergola yapımı hariç üstleri açık olarak tertiplenen ve müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilinen alanlardır.

**a) Tabii zemin terası:** Tabii veya tesviye edilmiş zeminlerden itibaren en fazla (1 00) m yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda; subasman seviyesinden (0.15)m daha düşük kotta başlatılan ve konsol uygulaması yapılmadan tüm alanın dolu olarak zemine taşıtıldığı bahçe ile doğrudan kullanılan terastır. Parsel sınırına en fazla (2 00)m ye kadar yaklaşabilirler.

**b) Kat terası:** Binada farklı büyüklüklerde ve şekillerde kat alanları düzenlenmesinden dolayı, saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.

**c) Çatı terası:** Son kat tavan döşemesi üzerinde çatı haricinde oluşan, kullanıma açık teras veya teraslardır.

**(8) Balkon:** Tüm katlarda çıkma sınırları içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış, en az bir dış cephe yanısı açık, üstü açık ve/veya kapalı olarak ilgili maddede belirtilen şartlar çerçevesinde tertiplenmiş teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır. Her balkon için yağmur tesisatına uygun tahliye olukları yapılacaktır.

**(9) Taraça:** Oturup hava almaya yarayan, düz ve çevresi açık yüksek yerdir.

**(10) Veranda:** Camlı taraça, üstü örtülü camlı balkondur.

**(11) Pergola:** Dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan ve üzerine yeşillik sardırılan ahşap veya çelik gibi sökülebilir malzemeden inşa edilen gölgeliktir.

**(12) Kameriye:** Arka bahçelerde küçük köşk şeklinde yapılan ve üstü hafif malzeme ile kapatılabilen ahşap ve çelik gibi sökülebilir malzemeden inşa edilen yanları açık oturma mekânıdır.

**(13) Sundurma:** Yağmur veya güneşten korunmak için bina cephesine montajı yapılan saçaktır.

**(14) İç Bahçe:** Yapı kütleleri içerisinde tertiplenen ve en az bina yüksekliğince devam eden üstü açık olan bahçedir. Düşey sirkülasyon (dolaşım) elemanları hariç çıkma yapılamaz.

**(15) Galeri:** Mimarı icaplar gereği bağımsız bölüm içerisinde katlar arasında bırakılan boşluklardır.

**(16) Atriumlu yapı:** İki veya daha fazla katın içine açıldığı, yapı kütleleri içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki kenar arasındaki mesafenin (5.00)m den az olmamak üzere tüm katlar boyunca devam ettiği üzeri kapalı boşluklu yapılardır. Gerektiğinde bu boşlukta merdiven yuvası, asansör kuyusu, yürüyen merdiven boşluğu ve su, elektrik, havalandırma, iklimlendirme, haberleşme gibi tesisat ve tesisat bacaları yer alabilir.

**17) Portik:** Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kütlelerinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı geçididir.

**(18) Bina otoparkları:** Bir binayı çeşitli amaçlar için kullanan özel ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için, bu binanın içinde veya bu binanın oturduğu parselde açık veya kapalı olarak düzenlenen otoparklardır. *Bitişik nizam ve birden fazla parselde oturan blok nizam* hariç yapılaşmalarda otoparkın zemin altında veya zemin üzerinde karşılanması mecburidir. Bina içinde ve/veya parselinde otopark yapılmasının mümkün olamayacağı anlaşılan yapılar, *bölge veya genel otoparktan* yararlandırılırlar.

#### **Yapı inşaat ruhsatına ilişkin tanımlar**

#### **MADDE 20 –**

**(1) İnşaat ruhsatı (yapı ruhsatı):** Bir yapının imar yasası, imar planı, imar ilke kararları ve imar yönetmeliğine uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi, onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan onaylı resmi izin belgesidir.

**a) Yeni inşaat ruhsatı:** Bir parselde ilk defa veya mevcut yapı tamamen yıkılarak yeni yapı yapılması ya da herhangi bir nedenle ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yapıya başlanılmaması veya başlanıp da başlama müddetiyle birlikte beş yıl içerisinde bitirilememesi sebebiyle ruhsatsız hale gelen inşaatlar için düzenlenen inşaat ruhsatıdır.

**b) Esaslı tamir ve tadilat ruhsatı:** 3290 ve 3366 ile değişik 2981 Sayılı Yasa hükümleri kapsamında inşaat ruhsatı ve kullanma izni alan yapılar hariç olmak üzere 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış olmakla kullanma izni alınmış sayılan yapılar ile ruhsat eklerine uygun tamamlanarak kullanma izni alınmış yapılarda herhangi bir nedenle imar mevzuatına uygun esaslı tamir ve tadilat yapılması durumunda gerekli belge ve röleve projelerinin veya tadilat projelerinin incelenerek onaylanması üzerine tanzim edilen inşaat ruhsatıdır.

**c) İlave inşaat ruhsatı:** İnşaat ruhsatı alınmış yapılarda, ruhsat süresi içerisinde veya kullanma izni alındıktan sonra yapı inşaat alanı hakkını aşmamak şartı ile imar mevzuatına uygun ilave yapı yapılabilmesi durumunda, gerekli belge ve yapı projelerinin incelenerek onaylanmasından sonra mevcut ruhsat bilgilerinin de göz önüne alındığı ve mevcut ruhsatla bir bütün olmak üzere tanzim edilen inşaat ruhsatıdır.

**d) Tadilatın ruhsata bağlanması:** İnşaat ruhsatı alınmış yapılarda, ruhsat süresi içerisinde, herhangi bir nedenle imar mevzuatına uygun proje değişikliği yapılması durumunda gerekli belge ve tadilat projelerinin incelenerek onaylanmasından sonra, inşaat ruhsatı üzerinde yapı başlama ve bitim tarihi değiştirilmeden yeniden düzenleme yapılarak elde edilen inşaat ruhsatıdır.

**e) Bahçe duvarı ruhsatı:** Mülkiyetin muhafazası amacıyla yola cephesi bulunan veya “*mürür hakkı*” tesis edilen kadastro veya imar parseli sınırlarını çevreleyen koruyucu duvarlar için verilen inşaat ruhsatıdır.

**f) Geçici (muvakkat) inşaat ruhsatı:** Umumi hizmetlere ayrılan ve 5 yıllık programa dâhil olmayan yerlerde mümkün mertebe sökülüp taşınabilir malzemedeki yapılacak yapılara ve bahçe sınırlayıcılarına verilen ruhsattır.

**(2) Yapı ruhsatı başlama tarihi:** Yapı inşaat ruhsatının düzenlenerek onaylandığı tarihtir.

**(3) Yapı başlama tarihi:** Yapı sahibi, fenni mesuller ve belediye teknik elemanlarınca Toprak, Zemin Aplikasyonu ve Temel Vizelerinin yapılarak inşaat ruhsatında inşaata başlanıldığının belirtildiği ve onaylandığı tarihtir.

**(4) Temel üstü izni (subasman vizesi):** Yapının zemin kat taban seviyesinde yönetmeliğin 33. Maddesine göre verilen kotun (yüksekliğin) ve aplikenin tekrar kontrol edilerek onaylanması ve belgelenmesidir.

**(5) Yapı kullanma izni (iskân raporu):** Onaylı projesine göre tamamlanan veya kısmen tamamlanan binalara verilen izin (rapor) dir. Binanın kısmen tamamlanması durumunda, tamamlanan kısımlara iskan ruhsatı verilebilmesi için, bu bölümlerin ihtiyacını karşılayacak ortak alanların ve varsa istinat duvarlarının kesinlikle inşa edilmesi ile binada gerekli emniyet tedbirlerinin alınması binanın ve bağımsız bölümlerin ulusal adres veri tabanında tanımlanması için Büyükşehir Belediyesi'nden *numarataj belgesi* alınması zorunludur. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

**(6) Yapı bitim tarihi:** Yapıya kullanma izni verildiği tarihtir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Arsa ve yapılarla ilgili hükümler

#### Parsel büyüklükleri

##### MADDE 21-

İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde, imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak, Belediyelerce tespit olunur. Ancak, bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

**Parsel Genişlikleri:** Bina cephe hattı esas alınmak kaydı ile ;

#### (1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

- a) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde,
  - a1) Bitişik nizamda: (6.00) m.den
  - a2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m.den,
  - a3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.den az olamaz.
- b) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
  - b1) Bitişik nizamda: (9.00) m.den
  - b2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi +(9.00) m.den,
  - b3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.den az olamaz.
- c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
  - c1) Bitişik nizamda: (12.00) m.den,
  - c2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m.den
  - c3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den az olamaz.

#### (2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret bölgelerinde:

- a) Bitişik nizamda: (5.00) m.den
- b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m.den
- c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m.den az olamaz.

#### (3) Küçük sanayi bölgelerinde:

- a) Bir katlı küçük sanayi bölgelerinde
  - a1) Bitişik nizamda: (5.00) m.den
  - a2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00)m.den
  - a3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m.den az olamaz.
- b) İki ve daha yukarı katlı küçük sanayi bölgelerinde :
  - b1) Bitişik nizamda: (7.,00) m.den
  - b2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (7.00) m.den
  - b3) Ayrık nizamda: yan bahçe mesafeleri toplamı + (7.00) m.den az olamaz.

#### (4) Organize sanayi ve fabrika alanlarında : (30.00) m.den az olamaz.

#### (5) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında : (40.00) m.den az olamaz.

Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol, otopark, yeşil alan, park tarafındaki yan bahçe yerine, yollar için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

#### Parsel Derinlikleri:

##### (1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

- a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m.den
- b)Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m.den az olamaz.

**(2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret bölgeleri ile küçük sanayi bölgelerinde:**

a) **Ön bahçesiz nizamda:** (5.00) m.den

b) **Ön bahçeli nizamda:** ön bahçe mesafesi + (5.00) m.den az olamaz.

**(3) Organize sanayi ve fabrika alanlarında:** (30.00) m.den az olamaz.

**(4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:** (40.00) m.den az olamaz.

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında parsel büyüklüğü (2000) m2.den az olamaz.

**Bahçe mesafeleri**

**MADDE 22-**

**(1) Ön bahçe mesafeleri:** Yola, yeşil sahaya, parka ve otoparka rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.dir. Birden fazla parselde oturan bloklarla, ikiz ve bitişik nizamda mevcut teşekkülata uyulur. Bu durumda (5.00 m.) şartı aranmaz. Ancak yeni teşekkül edecek ada yol cephelerinde ön bahçe mesafesi en az (5.00) m. olacaktır.

**(2) Yan bahçe mesafeleri :** Yan bahçe mesafeleri; (m) olarak bina yüksekliğinin 3 e bölünmesiyle elde edilen (kat) sayısına göre bulunur. Hesap neticesinde bulunan (2.50)m yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Bu mesafeler; 4 kata kadar (4 kat dâhil) (3.00) m. olacaktır. Kat adedi 5 ila 10 kat (10. kat dahil) olan binalarda yan komşu mesafeleri (3.00) m.ye her kat için (0,50) m, 11 ila 13 kat (13.kat dahil) olan binalarda ise (6.00)m ye her kat için (1.50)m. ilave edilmek suretiyle tespit olunur.

Blok boyu (60.00)m. yi geçmesi halinde yan bahçe mesafeleri, bu yönetmelikte belirtilen ölçünün (iki) katı olarak hesap edilir.

Tespit edilen yan bahçe mesafesi subasman seviyesinden itibaren uygulanır.

**(3) Arka bahçe mesafesi:** (3.50)m den az olmamak üzere bina yüksekliğinin yarısıdır. Ayrık, ikiz ve blok yapı nizamında köşe başına rastlayan ve parsel cephesi geniş veya dar yola göre tayin edilen parsellerde, arka bahçe mesafesi yan bahçe gibi değerlendirilir. Bitişik nizamda köşe başına rastlayan parselin, hesaplanan arka bahçesi ada içi boşluğa açılmaması halinde arka bahçe bırakma şartı aranmaz.

*Projesinde gösterilmek üzere, dış duvarın ısı ve ses yalıtımından dolayı sandviç duvar veya mantolama uygulanması halinde, cephelerdeki (0.10)m lik kısım; giydirme cephe yapılması durumunda ise (0.20)m lik kısım en az bahçe mesafesi içerisinde düzenlenebilir.*

**Parselasyon planı,ifraz,tevhit ve istisnalar**

**MADDE 23 –**

**(1)** 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre ifraz ve tevhit işlemleri yapılır.

**(2)** Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden, bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

**(3)** Parselasyon planları neticesi bir imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastro parsellerine geçici inşaat izni verilmez.

**(4)** İmar yoluna cephesi olmayan imar parseli yapılamaz. Ancak; İmar parseli oluşturmak amacıyla, meydana gelebilecek artık parsellerde, yola cephe şartı aranmaz.

**(5)** Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyu'un izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

**(6)** Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez.

**Geçici yapılanma şartları**

**MADDE 24 –**

İmar planlarında, iskân hudutları içinde bulunup da umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir.

Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde 5 yıllık programa dâhil bulunmayanlarında, yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.yi brüt inşaat alanı (250) m2.yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden veya buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile veya yine imkân nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergâhlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir.

Bu yapının imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp, kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi en fazla 10 yıldır. Yapı izni verilmeden önce Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıl müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartlarının, tapu kaydına şerh olarak verilmesi gereklidir.

Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde, bu yapıların inşaat alanları toplamı (250) m2.den ve yükseklikleri (6.50) m.den fazla olamaz. İmar planı tatbik edilirken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin "Kamulaştırma Kanunu" hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

### **Kapanan yollar**

#### **MADDE 25 –**

İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanıncaya kadar veya kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dâhil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.yi ve brüt inşaat alanı (250) m2.yi geçmemek üzere 24. maddedeki şekil ve esaslar dâhilinde muvakkat inşaat izni verilir.

### **Tehlikeli alanlar**

#### **MADDE 26 –**

Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle "*Ağaçlandırılacak Alan*" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

### **Parsellerde istisnai yapılanma şartları**

#### **MADDE 27-**

(1) **Yeni yapılacak binalarda:** İmar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre hazırlanarak onaylanan yapı projelerine inşaat ruhsatı safhasında talep üzerine kısmi ruhsat verilebilir.

#### **(2) Daha önce ruhsatlı olarak inşa edilip, sonradan kat ilavesi verilen binalarda :**

a) Statik bakımdan kat ilavesine mahzur olmadığı belgelenmesi,  
b) Yapılacak kat için bu yönetmeliğin maddelerindeki yan, arka bahçe, bina derinlikleri, merdiven, asansörler ve kapıcı dairesi, bekçi odası ile ilgili hükümler aranmaksızın ruhsat verilebilir.

(3) İki tarafında veya arka tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve bu yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

(4) Mevcut binalarda asansör yapılması durumunda standartlara uyulması kaydı ile bu yönetmelikteki asansör ile ilgili hükümler aranmaz.

### **Bir parselde birden fazla bina yapılması**

#### **MADDE 28 –**

İmar Planı hükümleri saklı kalmak kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda:

(1) Her binaya ait ön, arka ve yan bahçe(ler) mimari proje müellifi tarafından tayin edilir. Ancak yola cepheli bloklarda ön cephe yol tarafı olarak kabul edilir ve ölçülendirilir.

(2) Binalar arası bahçe ve komşu mesafeleri yönetmeliğin 22. maddesinde de belirtilen ölçülerden az olamaz.

(3) Bitişik nizam tabi yerlerde yola cephesi olmayan bina yapılamaz.

(4) Gerekli görülen hallerde, vaziyet planında yerleşim ile ilgili belediyenin görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

(5) Otopark ihtiyacının kendi parselinde tesis edilmesi mecburidir.

#### **Taban Alanı Katsayısı Verilmemiş Alanlar**

##### **MADDE 29 –**

**(Değişiklik-16.06.2008-315 BMK)** *Ayrık, ikiz ve blok yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 30'u, emsal ve çekme mesafeleri verilip taban alanı katsayısı verilmemiş alanlarda da taban alanı kat sayısı hiçbir şekilde %30 u geçemez.*

Ancak, blok ve ikiz nizamda aynı blok içinde yapılaşma var ise, bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile taban alanı, mevcut binanın ruhsat aldığı tarihte yürürlükte bulunan yoğunluğu hiçbir şekilde aşmamak üzere düzenlenebilir. Bu halde TAKS: % 30 şartı aranmaz.

Ayrıca 2002 tarihinden önce parselasyonu yapılmış ve zemin inşaat alanı TAKS %30 hesabına göre (120) m2. den küçük çıkan parsellerde (*madde 31/1 hükümleri saklı kalmak kaydı ile*) bu yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine ve bina derinliklerine tecavüz etmemek şartı ile, taban alanı (120)m2. ye kadar büyütülebilir. İmar planı ile verilen yoğunluklar bu hükme dâhil değildir.

#### **Bina Cepheleri**

##### **MADDE 30 –**

(1) Ayrık yapı nizamı olan yerlerde, yoğunluk ve bahçe mesafelerine uyulmak kaydı ile bina cephe ve derinliği serbesttir.

(2) İkiz nizam tabi yerlerin ifraz ve tevhit işlemi görmesi neticesi oluşacak yeni imar parseli, ikiz nizam olabileceği gibi, parsel sahibinin talebi ile ayrık nizam yapı şartlarına da uydurulabilir.

Ayrıca "ayrık nizam" a tabi olan yerlerde, parsel sahiplerinin birlikte talebi üzerine, daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parsel ile birlikte mütalaa edilerek, parsellere oturan binalar asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek ve yoğunluğu aşmamak şartı ile civarın yapı karakterine uyum sağlayacak şekilde "ikiz nizam" tertip edilebilir.

#### **Bina Derinlikleri**

##### **MADDE 31 –**

*Bina derinlikleri hiçbir yerde arka bahçe sınırına (3.50) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile;*

H

$I = L - \left( \frac{K + H}{2} \right)$  formülü ile hesaplanır.

2

I: Bina derinliği

L: Parsel derinliği

K: Ön bahçe mesafesi

H: Bina yüksekliğini gösterir

Ancak;

(1) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00) m.ye kadar çıkarılabilir.

(2) Bitişik nizamda, köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği, parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

(3) İmar planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile arsa derinliğince yapılabilir. Şu kadar ki; meyilli arsalarda bu yüksekliğin arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren (6.50) m.yi geçmesi halinde bu miktarı aşan kısmı arka komşu sınırından en az (3.00) m. geriden başlatılır.

(4) Bitişik nizamda köşe başı parsellerin haricinde, iki yola veya park, yeşil saha, otoparka vb. cephesi bulunan parsellerde varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonra bina derinliği (40.00)m.yi geçmemek şartıyla tamamen doldurulabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölcek bir nitelik kazanması halinde bu parsellere verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

### **Bina yükseklikleri**

#### **MADDE 32 –**

İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde, kat adetleri belirlenen subasman seviyesinden itibaren aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

#### **(1) İmar planına göre yol genişliği:**

- (7.00) m.ye kadar olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 2 den fazla,
- (7.00) m. ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 3 den fazla,
- (9.50) .ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 4 den fazla,
- (12.00) m. ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 5 den fazla,
- (14.50) m. ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 6 dan fazla,
- (17.00) m.ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 7 den fazla,
- (19.50) m. ve daha geniş olanlarda: Kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz.

(2) İmar planına göre iskan hudutları dışında kalan veya iskan hudutları içinde bulunup da yapı yapılması yasaklanan veya başka maksada tahsis olunan yerlerde bu madde uygulanmaz.

(3) Bu maddenin uygulanmasında yollardaki arazi genişleme ve daralmalarında ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su yolu gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

### **Binalara kot verilmesi**

#### **MADDE 33 –**

Binalara kot yol ve arazinin düz veya eğimli olmasına göre farklı şekillerde verilir. % 7 eğime kadar olan yollar *Düz*, % 7 eğimi geçen yollar ise *Eğimli* olarak değerlendirilir. Kot binanın cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden, henüz tretuvar olmayan yerlerde ise teşekkül ettirilecek tretuvarın tayin edilen seviyesinden verilir.

Köşe başına rastlayan binalarda, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan, yolların aynı genişlikte olduğu durumlarda ise, yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

Köşe başı harici iki yola cepheli binalarda ise, aşağıdaki maddelerden uygun olanına göre kot verilir.

Yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotu tretuvardan (3.00) m. yükseldiği takdirde binalara kademe yapılması mecburidir. Yol cephesindeki kademe boyu (6.00) m.den az olamaz. (6.00) m.den az olması durumunda, bir önceki kademe seviyesine uyulur.

#### **(1) Ön bahçesi olmayan binalarda:**

Binanın cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.

#### **(2) Ayrık, blok ve/veya ön bahçeli binalarda;**

**a) Tabii zemini yol kotundan düşük olan binalar:** Bina ön cephe hattındaki yolun, binaya isabet eden tretuvarının en üst seviyesinden verilir.

**b) Tabi zemini yol kotundan yüksek olan binalar:** Tabi zemini yol kotu üstünde olan parsellerde binalara verilecek kot, binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasına eklenerek verilir. Ancak, tretuvar üst seviyesinden (3.00) m.yi hiçbir şekilde geçemez.

**c) Tabi zemini yoldan kısmen yüksek, kısmen düşük olan binalar:** Parsel köşe kotlarının ortalaması, yoldan düşük ise yukarıdaki (a) bendine, yüksek ise (b) bendine göre değerlendirme yapılır.

**d) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda:** Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her yapı için ayrı ayrı verilir. Yola cepheli bloklar yoldan bu madde hükümlerine göre, yola cepheli olmayan bloklarda ise binanın zeminde kaplayacağı alanın tabi zemininden en üst seviyesine eklenerek verilir.

#### **(3) Eğimli yola cepheli arsalarda ön bahçeli binalarda kot:**

Eğimli yola cepheli arsalarda kot binanın zeminde kaplayacağı alanın yol istikametindeki tretuvar en üst seviyesinden verilir. Arazinin yoldan düşük veya yüksek olması durumunda (a,b,c) hükümlerine göre değerlendirme yapılır.

#### **(4) Binalara verilen subasman kotlarına ait ölçüler:**

a) Binaların kot aldığı yol cephesindeki tretuvar esas alınarak, (+0.17)m den düşük olmamak şartı ile (+1.00)m ye kadar subasman kotu müellifçe tespit edilerek uygulanabilir. Ön bahçeli binalarda parsel başlangıç sınırından, bina ön cephe sınırına kadar % 2 eğim hesap edilerek verilen kota ilave edilir.

*Bitişik, birden fazla parselde oturan blok (Müşterek Blok) ve İkiz nizam yapılarda belediyenin görüşü alınır.*

b) Resmi ve umumi binalarda subasman kotu seviyesi ilgili Belediyesince tespit edilir.

c) Arazi meyilinden faydalanmak veya mimari icaplar sebebiyle binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bölümün, tespit edilen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tayin olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli kotlardan ve farklı taban seviyelerinden müteşekkil olarak tertiplenmesi mümkündür. Bu durumda, kat adedini ve bina yüksekliğini bozmamak kaydıyla zemin kat taban kotları;

c1) *Ön bahçesiz nizamalarda*, bina içinde yoldan en az (3.00) m geriden başlamalıdır.

c2) *Blok, ayırık ve ikiz nizamdaki binalarda* ise binaların zemin kat piyesleri farklı kotlarda tertiplenebilir.

d) Eğimli arazilerde tesviye uygulaması yapılması durumunda vaziyet planında gösterilecektir. Tesviye yaparken arazinin doğal yapısını bozmamak, teraslandırma yapıldığında teraslar arasında en fazla (1.00) m. kot farkı yapmak ve komşu parseller için tehlike oluşturmaması şartı aranır.

e) Zeminin kaya çıkması, su çıkması vs. gibi özel durumlarda kot yüksekliğini tayin etmeye ilgili belediyesi yetkilidir. Bu durum bir raporla tespit edilir.

f) Halihazırda tretuvar teşkil etmemiş yerlerde; ham yoldan (+0.70) m. stabilize yoldan (+0.40) m. asfalttan (+0.20) m. dolgu payı ölçüleri dikkate alınarak kot belirlenir.

#### **Bazı yapılarda aranan şartlar**

##### **MADDE 34 -**

##### **(1) Kat adedi:**

a1) Kerpiç binalarda bodrum dâhil 2 katı,

a2) Hıms, ahşap binalarda bodrum dâhil 3 katı,

a3) Yiğma binalarda bodrum dâhil 5 katı aşamaz.

##### **(2) Ahşap ve yarım ahşap binalar** bitişik olarak yapılamazlar.

Hıms ve yarım kagir binaların komşu hudutlarına zeminden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az bir tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

(3) Yukarıda zikredilen yapı çeşitleri ile ilgili yönetmelik hükümleri saklıdır.

(4) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan hiçbir şekilde kullanma izni verilemez.

(5) Meskenlerde bağımsız bölüm ortak duvarlarında ses yalıtımı (İki taraftan mantoluma veya sandviç duvar) yapılacaktır.

#### **Saçaklar ve güneş kesiciler**

##### **MADDE 35 -**

Binalara yapılacak saçaklar parsel sınırına en fazla (1.50) m.ye kadar yaklaşabilir. Ön bahçesi bulunmayan yapı nizamlarında saçak derinliği, (1.20)m yi geçemez. Tretuvarın üst seviyesinden (2.40)m. yükseklikten başlamak ve alan olarak yararlanmamak şartı ile bina cephesinden, varsa çıkma ucundan yatay ve düşey (0,50)m.yi geçmeyen güneş kesiciler yapılabilir. Güneş kesiciler üzerine güneş kolektörü, uydu alıcısı gibi armatür ve cihazlar monte edilemez.

#### **Çatılar**

##### **MADDE 36 -**

Çatılar, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak binanın plan tasarımına, cephe aldığı yolun yapı karakterine uygun nitelikte ve estetik görünümü de göz önüne alınarak Düz (teras), Eğimli veya Eğri Yüzeyleli olarak yapılır.

##### **(1) Çatı yüksekliği ve eğimi:**

**a) Çatı Yüksekliği:** Son kat tavan tabliye betonu ile en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. En yüksek mahya kotu tespit edilirken, çatı meyili saçak ucundan yükselecek şekilde; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, birden fazla parselde oturan blok binalarda ve bitişik nizamda ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak en fazla %45 meyile göre hesaplanır.

**b) Çatı Eğimi:** Hesaba esas olarak kabul edilen çatı şeklinde, her mahya ve çatı yüzeyini ayrı ayrı değerlendirerek ve belirterek, mahya veya mahyalara yükselen eğim içinde kalmak, bitişik komşu tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartıyla yapılacak çatı meyli ve şekli serbesttir.

**b1) Ayrık veya müstakil blok nizamda** yapı bütününde tek tarafa eğimli çatı yapıldığı takdirde, çatı yüksekliği (2,50)m yi geçemez.

**b2) 5 katı veya (15.00) m.yi geçmeyen “Ayrık veya Müstakil Blok Nizam”da** yapılan binalarda, hesaba esas eğim içerisinde kalma şartı aranmadan ve en yüksek mahya kotunu geçmemek üzere “Beşik Çatı” yapılabilir. Ancak; hesap neticesi en yüksek mahya kotu (3 50)m den küçük çıktığı takdirde, istenildiğinde çatı meyili %33 ila %45 arasında kalması kaydı ile mahya kotu (3 50) m ye yükseltilecek beşik çatı yapılabilir. “İkiz Nizam” da ise bu hüküm ikizi ile birlikte müracaatı halinde uygulanır.

**b3) Eğimli çatı** yapılırken eğim genel olarak saçak ucundan başlayarak yükselecektir.

**b4) Gizli dere ve oluk** yapılması halinde damlalık aşığı (0,60) m.ye kadar yükseltilebilir. Bu durumda hesaplanan en fazla mahya kotu yükseltilemez.

**b5) Çatı eğimine göre çatı örtü malzemesi** belirtilmelidir.

**b6) Ayrık ve müstakil blok nizamda** imar planında belirtilen kat sayısı veya bina yüksekliğine göre hesaplanan en yüksek mahya kotunu aşmamak kaydı ile dış cephe ile çatı birlikte bütünleştirilerek düzenlenebilir. Bu durumda ana mahyaya yükselen (*çatı+cephe*) eğimi serbesttir. Bu halde bina yüksekliği altında kalan kapalı mekânlar EMSAL / KAKS’a dâhil edilir. Ayrıca çatı arası yapılması durumunda (2) ve (2a) hükümleri uygulanır.

## (2) Çatı arası kullanımı:

Çatı aralarındaki kullanım alanı; saçaklar hariç, son kat tavan tabliye alanının brüt % 60' ıdır. Ayrıca talep halinde, çatı ile bir bütün olarak düzenlenen ait olduğu cephenin toplamda 1/3 oranını geçmeyen, son kat dış duvar dikey sınırları dışına taşmayan ve 3/f1 ve 3/f2 fıkraları hükümleri çerçevesinde, üzeri kapalı, yanları açık teras yapıldığında, bu mekânda kullanılmak şartı ile bu alana en fazla %10 kullanma alanı ilave edilir.

Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde ancak su deposu, asansörle ilgili bölümler, Doğalgaz Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılacak kazan dairesi, kapıcı ve kaloriferli dairesi, bekçi odası, yönetimle ilgili mekânlar ve son kat bağımsız bölümleriyle merdivenle bağlantılı piyesler yapılabilir. **Konut Bölgelerinde** bu piyesler; ait olduğu bağımsız bölüm alanını geçmemek ve en az piyes ölçülerini sağlamak şartı ile düzenlenebilir. (**Değişiklik-22.05.2009-184 BMK**),

Ortak merdivenler, bağımsız bölüm bağlantısı merdiveni olarak kullanılamaz. Son kat bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arasındaki piyeslere ortak merdivenden kapı açılabilir.

Son kat tavan tabliyeleri farklı kat ve kotlarda yapıldığında kullanılan çatı alanı ait olduğu bağımsız bölüm ve katı ile birlikte kullanılır.

**a) Eğimli Çatı Kullanımı:** Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan tabliyesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

**a1) Çatı yüksekliği** hesabına esas kabul edilen çatı şekli ve yüzeyi dışına taşmamak kaydı ile çatı içi tamamen kullanılabilir. Bu durumda;

**a1a) Çatı yüzeyi** ortak yer olduğundan, 3/a fıkrası hükümlerine göre çatı yüzeyine ulaşım sağlanmalıdır.

**a1b) Çatı içinin** aydınlatılması amacıyla;

-Çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanıldığında, pencere alan sınırlaması yoktur. Ancak çatı örtüsü (0.20)m den fazla aşamaz.

-Çatı yüzeyi üzerinde (eşkenar veya ikizkenar) üçgen kesitli saplama pencere yapıldığında ise; pencere tabanı çatı yüzeyinden başlamak üzere en yüksek noktası, çatı yüksekliğinin 1/3 nü, aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ise, ait olduğu bina cephe boyunun 1/4 nü geçemez.

**a1c) Çatıda teras** düzenlenmesi istendiğinde; saçaklar hariç son kat tavan tabliye alanının %10 nu geçmemek şartı ile saçak ucuna en fazla (2.00)m yaklaşılabilir.

**a1d) Hiçbir noktada** hesaba esas alınan çatı şekli değiştirilemez.

**a1e) Yukarıdaki şekilde** çatı içi kullanılması halinde, alan sınırlaması göz önüne alınmaz. Tüm çatı kullanılabilir.

**a2) (a1) fıkrası dışında kalan eğimli çatı kullanımında,** çatı arasının kullanım alanına, hesaba esas kabul edilen çatı şeklindeki, kullanılsın veya kullanılmınsın çatı örtüsü altında kalan ve yüksekliği (2.00) m.yi

geçen tüm hacim alanları dâhildir. Çatı aralarında kullanılacak bu alana; terasların 1/2 si (Teras çatı düzenlemeleri hariç), merdiven alanları, projesinde belirtilen asansör ile ilgili mekânlar, ışıklıklar ve her türlü baca dâhil değildir.

**b) Teras Çatı Kullanımı:** Merdiven ve asansörler hariç, kullanılan alanların çatı yüksekliği hesabına esas olan eğim içinde kalması, tamamının “Teras Çatı” olarak yapılması ve bu yönetmeliğin iç yüksekliklerle ilgili şartlarına uyulması kaydıyla:

**b1) Konut Dışı Yapılar ile Bir ve İki Katlı Konut Yapılarında:** Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlandırılan mekanlar yapılabilir.

**b2) İki Kattan Fazla Yapılan Konut yapılarında:** Teras çatı yapılabilir. Bu takdirde son kat bağımsız bölümle irtibatlı piyesler yapılmamak kaydıyla; teras çatıda asansör ile ilgili mekanlar, merdiven evi, kapıcı dairesi ve yönetim bölümü gibi ortak mekanlar düzenlenebilir.

*Her iki bende göre yapılan mekânların çatılarının da “Teras Çatı” olması gerekir.*

**c) Eğri Yüzeyle Çatı Kullanımı:** “Ayrık ve Müstakil Blok Nizam” da: Saçak uçlarından başlayarak (45) derecelik bir açı ile yükselen eğimli yüzeyler ile, (1a) fıkrasına göre hesap edilen en yüksek mahya kotundan geçen yatay düzlem arasındaki hacim içerisinde kalmak şartı ile, eğimle ilgili sınırlamalara tabi olmadan her türlü eğri yüzeyle çatı yapılabilir. Yapılan bu tür çatılarda; kullanılсын veya kullanılmıсын, çatı örtüsü altında kalan ve yüksekliği (2 00) m yi geçen tüm hacim alanları çatı arası kullanımına dâhildir.

### **(3) Çatı ile ilgili genel hükümler:**

**a)** Yapı içinden ortak merdiven evinden veya ortak mahalden (yatay düzlemde) çatı yüzeyine çıkış sağlanmalıdır. Ayrıca makine dairesine ulaşılmalıdır. Ancak, 2 katlı ve zemin kat girişi ile 1. kat girişinin ayrı ayrı yapılması ve üst kata ulaşımı sağlayan merdivenin bu bağımsız bölüme ait olması durumunda, bina içerisinde ortak merdiven ve ortak mahal oluşmayacağından, gerektiğinde bina dışından çatı yüzeyine çıkış sağlanacak şekilde düzenleme yapılabilir.

**b)** Işıklıklar, havalıklar, hava bacaları çatı örtüsünü (0,50)m. aşabilir. Ayrıca, zorunlu olan tesisatlarla ilgili hacimler, yürürlükteki standartlara uygun olarak yapılan asansör kuleleri, merdiven evi ve çatı pencerelerinin de çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

**c)** Gerektiği takdirde çatı ile ilgili hükümleri ihlal etmemek kaydıyla çatı arasına tabliye betonu atılabilir.

**d)** Umumi binalar, tamamı ticari amaca tahsisli binalar ve sanayi binalarında teras çatı yapılması halinde, teknik şartlara uygun olarak giriş ve çıkışı düzenlemek şartı ile teras çatılar binaya ait otopark olarak tertiplenebilir.

**e)** Binalara yapılacak saçaklar bina sınırından, varsa açık ve kapalı çıkma ucundan yapılabilir.

**f)** Çatı arasının her türlü yapı nizamında bu yönetmeliğe uygun olarak kullanılması halinde; (2/a1. Fıkrasına göre yapılan çatılar hariç) çatıda ait olduğu cephenin toplamda 1/3 oranını geçmeyen, son kat dış duvar dikey sınırları dışına taşmayan, (1b) fıkrası hükümleri göz önüne alınarak kapalı mekânların çatılarının çatı ile bütünleşecek şekilde çözülmesi kaydı ile çatı örtüsünü aşmasına izin verilir. Bu durumda yapılacak kapalı mekânlar;

**f1)** 1 ve 2 katlı binalarda; köşe noktalarına asgari (3 00)m yaklaşılabilir.

**f2)** 2 katı geçen binalarda; bina cepheleri boyunca dış duvar son kat dikey hat sınırında yapılamaz. Tüm cepheler boyunca, son kat cephe sınırından itibaren (3 00)m içeriden başlatılır.

Ancak, bina köşesinde olmamak kaydı ile son kat dış duvar dikey sınırlarında yapılmak istenmesi durumunda; çatı kullanım alanı saçaklar hariç, son kat tavan tabliye alanının brüt (%30) u olarak hesap edilir.

### **(4) Çatı hükmüne bağlı olmayan yapılar:**

Dini yapılar, kültürel, eğitim ve sportif tesisler ile tarihi ve mimari değeri olan eski eserlerin yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

### **Çıkmalar**

#### **MADDE 37 –**

Binalarda imar planı veya yönetmelikte ön görülen taban alanı dışında, kendi parsel hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bu çıkmaların yapılabilmesi için aşağıdaki şartlar aranır:

#### **1- Genel hükümler:**

*Çıkma derinliği genel olarak (1.50) m.dir. Ancak; yola bakan cephelerde parsel cephesine ve arka bahçede komşu sınırına (3.50)m den daha az yaklaşmamak ve kapalı çıkmalarda, yönetmelikte belirtilen yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla;*

**a) Kapalı çıkmalarda, taban alanına esas olan tabliyeden en fazla (1.50)m çıkma yapılacak şekilde hesaplanan kapalı çıkma alanı, binanın her cephesinde (2.00)m yi geçmemek üzere kapalı çıkma yapılacak şekilde düzenlenebilir. Bu durumda ilk hesaplanan alan hiçbir şekilde artırılamaz. Kapalı çıkma tabliye üst kotu ile tabii zemin arasındaki mesafe (2.40) m. nin altına düşemez. Ancak, bina taban alanı sınırları içerisinde kalmak şartı ile, zemin kat tabanında kapalı çıkma yapılabilir.**

**b) Açık çıkmalar, binanın her cephesinde (2.50)m yi geçmemek üzere düzenlenebilir.**

**c) Yiğma binalarda kapalı çıkma yapılamaz. Ancak, (1.50) m. ye kadar açık çıkma yapılabilir.**

**d) 2 Katı geçen binalarda kolonları her katta girişle birbirine bağlamak suretiyle çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz. Kolonların binanın herhangi bir katında konsol girişleri veya alttaki kolonlarda oluşturulan güselerin üstüne veya ucuna oturtulmasına hiçbir şekilde izin verilmez.**

## **2- Kapalı çıkmalar :**

**a) Yola Bakan Cephelerde:** Yola bakan cephelerde, parsel cephesine en az (3.50) m. yaklaşılabilir.

Ancak;

**a1) Parsel köşelerinde (3.50) m. sınırı aranmaz. Çıkma köşe noktasında aynı genişlikte devam edebilir.**

**a2) Birden fazla parsel üzerine oturan bloklarda veya bitişik nizama tabi yerlerde yapılacak (1.50) m.den fazla çıkmalar, ilgili Belediyenin görüşü alınmak suretiyle yapılabilir.**

**a3) İmar planı değişikliği sebebiyle ön bahçe mesafesi bu yönetmelikle belirlenen ölçünün altına düşmüşse, (1.50) m.yi geçmemek üzere çıkma ile parsel kenarı arasında (3.50)m. mesafe şartı aranmaz. Ancak hiçbir şekilde mülkiyet dışına taşılabilir. Birden fazla parsel üzerine oturan bloklarla, ikiz nizam yapılaşmalarda belediyenin görüşüne göre uygulama yapılır.**

**b) Yan Bahçeye Bakan Cephelerde:** Yönetmelikte belirlenen asgari yan bahçe mesafesine taşınmamak kaydıyla çıkma yapılabilir.

**c) Arka Bahçeye Bakan Cephelerde:** Parselin arka komşu parsel sınırına (3.50)m. den daha az yaklaşmamak kaydıyla zemin kattaki bina cephesinden itibaren çıkma yapılabilir.

**d) Yapılacak çıkmalar cephe boyunca devam ettirilebilir.**

**e) 31. maddenin (3) fıkrasına istinaden yapılan ticari binalar veya imar planlarında kütle lekesi belirlenmiş zemin ve bodrum katları genişleyen üst katların nokta blok halinde gösterildiği yapı nizamlarında çıkma hükümlerine göre üst katlarda yapılan çıkmalar (kapalı veya açık), zemin kat tavanından başlatılabilir.**

## **3) Açık çıkmalar:**

**a) Yola ve arka bahçeye bakan cephelerde:** Yola ve arka bahçeye bakan cephelerde yapılacak açık çıkmalar kapalı çıkma şartlarına tabiidir. Ancak;

Birden fazla parsel üzerine oturan bloklarda veya bitişik nizamda yapılacak açık çıkmalar, komşu parsel sınırına (2.00) m.den fazla yaklaşamaz. Yaklaşılması halinde açık çıkmanın komşu sınırından itibaren (1.00) m. genişliğinde kat yüksekliğince duvar veya cam tuğla gibi yapı malzemesi ile kapatılması zorunludur. Yapılacak açık çıkma, komşu cephe hattını geçmemesi veya komşu parselden muvafakat alınması halinde bu hüküm aranmaz.

**b) Yan Bahçeye Bakan Cephelerde:** Yan bahçeye bakan cephelerde yapılacak açık çıkmalar, komşu sınırına en az (2.00)m. yaklaşabilirler.

## **4) Motif çıkmalar:**

Çıkma yapılamayan bina cephelerinin zemin kat tavanından itibaren hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.yi geçmemek şartı ile yapılan motif çıkmalar, çıkma şartına tabi değildir.

## **5) Giriş saçakları:**

Bahçe içerisinde yapılacak zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren derinliği (2.50)m yi geçmemek, yol cephelerinde tretuvar dışına taşınmamak, yan ve arka bahçelerde komşu sınırına (1.00)m den daha az yaklaşmamak ve en düşük noktası bulunduğu cephedeki bitmiş zemin kotundan en az (2.50)m yükseklikte yapılacak giriş saçakları, çıkma değildir. Giriş saçakları bulunduğu cephe boyunun en fazla ½ si kadar yapılabilir. Özellik arz eden durumlarda belediye yetkilidir.

**Işıklık, hava bacaları ve kuranglezler**

**MADDE 38 –**

Her müstakil ev veya dairede en az bir oturma odası ile yatak odasının doğrudan doğruya hariçten ışık veya hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların, merdivenlerin ışıklıktan, yıkanma yeri ve helâların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

### (1) Işıklıklar:

1-3 katlı binalarda dar kenarı (1.00)m.den ve alanı (3.00)m<sup>2</sup>. den, 4-9 katlı binalarda dar kenarı (1.50)m. den ve alanı (4.50)m<sup>2</sup>. den, 10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00)m. den ve alanı (6.00)m<sup>2</sup>. den az olamaz. Asgari ölçüde bir ışıklıktan her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde 4 den fazla her piyes için ışıklık ölçüsü aynı nispette artırılır. Otel, pansiyon, iş hanı ve benzeri binalarda odalar gerektiğinde ışıklığa açılabilir.

### (2) Hava bacaları:

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü dar kenarı (0,20)m. den az olmamak şartı ile alanı (0,20)m<sup>2</sup>. den az olamaz. Bir hava bacasından her katta bir bağımsız bölümün piyesleri faydalanabilir. Ancak, zemin kattaki dükkânlarla yapılacak her helâ ve yıkanma yeri için (0.11x0.11)m. ebadında hava bacası yapılabilir. Yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alması mümkün olan piyeslerden herhangi biri tarafından ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacaları ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez. Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunmalıdır. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak sureti ile bu elemanların yapılmamasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez. Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında yapılacak ışıklıklarda girişler, gerekirse devam ettirilebilir. Ancak, bu kısımların duvar ile kapatılması gerekir. *Doğalgaz Tesisat Talimatnamesi ve Teknik Şartnamesi* gereği binanın ortak yerlerine gerekli doğal havalandırma penceresi konulmalıdır.

### (3) Kuranglezler:

Kuranglezler kömürlük, kazan dairesi, depo, bir üst kata bağlantılı mekânlar ile wc ve yıkanma yerleri vb. gibi yerlerin havalandırması amacı ile kullanılır. Parsel sınırı dışında yapılmaması ve binaya bitişik olması şartıyla en fazla (1.00)m. genişliğinde ve kolonlara (0.50)m den fazla yaklaşmamak kaydı ile yapılabilir. Bina cephe boyunca mütemadi kuranglez tesis edilemez.

### İç yükseklikler

#### MADDE 39 –

Genel olarak iskân edilen katların taban döşeme üstünden tavan döşeme altına kadar iç yükseklikleri (2.40)m. den az olamaz. "Ayrık ve Müstakil Blok Nizam" yapılaşmalarda kat yüksekliği döşeme üstünden döşeme üstüne kadar (3.50)m.ye, "Bitişik, Birden Fazla Parsele Oturan Blok (Müşterek Blok) ve İkiz Nizam Yapılar" da *asmolen* döşeme yapılması halinde kat yüksekliği (3.20)m. ye çıkartılabilir.

Ticari olarak düzenlenen zemin katlarda subasman kotunun düşürülmesinden dolayı kazanılan yükseklik, kat yüksekliğine ilave edilebilir. Ancak elde edilen bu yükseklik, hiçbir şekilde (4 00)m yi geçemez. "Bitişik, Birden Fazla Parsele Oturan Blok (Müşterek Blok) ve İkiz Nizam Yapılar" da *belediyenin görüşü alınır*.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, helâ, kiler, ofis, giriş, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilat binalarında iç yükseklik (2.30)m. den az olamaz. Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük vb. yerlerin yükseklikleri (2 30)m de az olmamak üzere hizmetin gerektirdiği şekilde tespit ve tayin olunur. *Düğün ve oyun salonları, kahvehane vb. gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar (gerekli havalandırmaı sağlamak şartı ile) yüksekliği (3 50)m. den az olamaz.*

### Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve kapılar, koridor ve hollerle ilgili hükümler ve ölçüleri

#### MADDE 40 -

##### (1) Konutlarda Bulunması Zorunlu Piyesler ve Ölçüleri:

Her Bağımsız konutta en az (1) oturma odası, (1) yatak odası veya yatak nişi, (1)mutfak veya mutfak nişi, (1) banyo ve banyo yeri ile birlikte de düzenlenebilecek (1) helâ bulunması zorunludur. 3 veya daha az odalı konutlarda banyo yeri ile helâ aynı yerde düzenlenebilir.

Piyes ölçüleri aşağıda belirtilen değerlerden az olamaz.

Piyesler	Eni (m)	Alanı(m <sup>2</sup> )
Oturma odası	2.80	12.00
Yatak odası	2.40	8.00

Yatak nişi	1.50	3.00
Mutfak	1.50	6.00
Banyo	1.30	3.00
Hela	1.10	1.30

Yukarıda belirtilen bu piyesler özürülülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

**(2) Kapılar:**

- Bina giriş kapıları genişlikleri (1.50) m.den ve yüksekliği (2.40) m.den az olamaz.
- Daire giriş kapıları genişlikleri (1.00) m.den ve yüksekliği (2.20) m.den az olamaz.
- Helâ, balkon, banyo vb. kapıları genişliği (0.80) m. ve yüksekliği (2.10) m.den az olamaz.
- Oda, salon, mutfak vb. kapıları genişliği (0.90) m. ve yüksekliği (2.10) m.den az olamaz.

**(3) Koridor ve holler:**

- Bina ana giriş holü genişliği (1.50) m.den,
- Diğer koridor ve hollerin genişliği (1.20) m.den az olamaz.

**Komşu parsele kapı ve pencere açılması**

**MADDE 41 –**

Bir binaya pencere ve kapı açılıp kapatılması da inşaat hükmünde olup, belediyenin iznine tabidir. Bitişik Nizam da yan tarafa isabet eden komşu parsel tarafına şeffaf veya yarı şeffaf malzeme ile kapatılmasına, pencere ve kapı açılmasına izin verilmez. Ancak imar planları ve imar yönetmelikleri hükümlerine göre belediyece bir sakınca görülmeyen hallerde, komşu parsel sahibinin muvafakati ve belediye encümeni kararı ile tapuda “irtifak hakkı” tesis edilmek suretiyle pencere açılmasına izin verilebilir.

Özel mülkiyete tâbi olmayan ve park, çocuk bahçesi ile oyun alanları olarak “aktif yeşil alanlara” ayrılmış ve tapu kayıtları terkin edilmiş yerlere belediyeden izin alınmak suretiyle pencere açılmasına izin verilebilir.

**Merdivenler**

**MADDE 42 –**

Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalarda, otel, büro, pasaj, çarşı ve benzerlerinin birden fazla katı olanları ile ev ve apartmanların bağımsız bölümlerinin ortak merdivenleri taşıyıcı sistemleri ahsap malzemeden yapılamayacağı gibi, açık merdiven olarak da düzenlenemez.

**(1) Merdiven Kolu ve Sahanlık Genişlikleri:**

- Konutlarda ortak merdiven kolu genişliği (1.20) m.den az olamaz. Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde (0.90) m.ye, çatı araları ve bodrum katları ile servis merdivenlerinde (0.70) m.ye kadar indirilebilir.
- Umumi binalarda merdiven kolu genişliği (1.50) m.den az olamaz.
- Merdiven sahanlık derinlik ve genişlikleri ise merdiven kol genişliklerinden az olamaz.

**(2) Ortak merdiven bodrum kat taban döşemesinden başlamalı ve son kat tabliye kotuna kadar çıkmalıdır.**

**(3) Merdiven basamaklarının ölçüleri  $2a+b = 60$  ile  $63$  formülüne göre hesaplanır.**

Burada:  $a$ =basamak yüksekliğini (0.18 m.den fazla olamaz.),  $b$ =basamak genişliğini gösterir

**(4) Döner merdivenlerde, merkezden (0.15)m. uzaklıkta asgari basamak genişliği (0.10) m. olmalı, bu genişlik basamak ortasında (0.25) m.den aşağı düşmemelidir. Ayrıca döner merdivenlerin her iki tarafında standartlara uygun korkuluk ve küpeşte yapılması zorunludur.**

İmar Kanunu ile plan ve yönetmelik hükümlerine göre muhafazası mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, mevcut merdivenler bu madde hükümlerine uymadığı takdirde bu hükümler aranmayabilir.

**Binaların yangından korunması**

**MADDE 43 –**

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Açık çıkma şartları çerçevesinde, bahçe mesafeleri içerisinde yangın merdiveni yapılabilir. Ayrıca, irtifak hakkı tesisi sureti ile de komşu parsellerle ortak yangın merdiveni yapılabilir.

**Asansörler**

**MADDE 44 –**

Özel binalar haricinde, giriş katı belediyece tespit edilen binalarda, bodrum veya giriş katından başlatılan ve tüm katlara hizmet veren asansörler *insan+yük (en az 630kg yük kapasiteli)* asansörü niteliğinde olacaktır.

*Asansörlü binalarda özürülülerin, bina dışından asansöre kolaylıkla ulaşması için gerekli uygun eğimde rampa yapılmalıdır.*

**(1) Asansör Yapılması Mecburi Olan Binalar:**

a) Giriş katından itibaren kat sayısı (3)ü ve her girişe bağlı 1. kattan itibaren bağımsız bölüm sayısı (6)yı aşan her türlü binalarda, her iki şartın birlikte sağlanması,

b) Girişten itibaren kat sayısının (4) ü geçmesi halinde, asansör tesisi mecburidir.

c) Birinci kattan itibaren konut sayısının (22)yi geçmesi halinde, 2 adet asansör yapılması zorunludur.

d) Girişten itibaren kat adedi (1) den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kat alanı (800) m<sup>2</sup>.den ve kat adedi (3) den fazla olan umumi binalarda en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması mecburidir. Umumi binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi bedensel özürülülerin kullanımına uygun yapılacaktır. Ayrıca bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemenin yapılmış, şaft içinde duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir. Asansör kapı genişliği (0.90) m.den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, en az (1.50) m. olmalıdır.

e) Bundan önceki yönetmelik hükümlerine göre asansör yapılması mecburi olan ve ruhsat alan binalardaki asansörler, ilgili standartlara uyulması kaydı ile ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik hükümlerine tabidir.

**(2) Asansör Kuyusu ve Makine Daire Ölçüleri:**

a) Asansör kuyularının eni (1.70) m.den boyu (1 90)m den, makine dairesinin ise eni (2.50) m.den boyu (3.70) m.den az olamaz.

*Asansörün çatı kotuna çıkması durumunda, makine dairesi çatı örtüsünü aşamaz.*

b) Asansör makine dairesine çıkış merdiveni tasarım ve malzeme olarak binanın ana merdiveni niteliğinde olacaktır. Asansör makine dairesi çevre duvarları ve tabanı yangına dayanıklı malzemenin yapılacaktır. Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını ortadan kaldırmaz.

Asansör yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, "Asansör Yönetmeliği", TSE ve CE standartları hükümlerine uyulur. Perde beton olarak yapılmayan asansör kuyularında perdahlı sıva yapılacaktır.

*Tesis edilmesi zorunlu olmayan binalardaki asansörler ile ikinci asansör yapılması mecburi olmayan binalarda yapılacak ikinci asansörler, Standartlara uyulması kaydı ile yukarıdaki ölçüler tabii değildir.*

**Kalorifer**

**MADDE 45 -**

**(1) Konutlar:**

Asansör yapılması zorunlu olan konutlarda müşterek veya münferit kalorifer tesisatı yapılması mecburidir.

*Münferit tesisat yapılması halinde, ayrı bağımsız bölümlerde katlar arası ısı yalıtımı yapılacaktır. Bu durumda döşeme elemanlarının. Toplam ısı geçirgenlik kat sayısı ( K ) = 0,50 Kcal / m<sup>2</sup> C Değerinden fazla olmayacak. Döşeme ve tavan için yoğunlaşma hesabı yapılacaktır..*

**(2) Konut Dışı Binalar:**

Isıtılacak mekân alanları toplamı (500)m<sup>2</sup> yi geçen binalarda kalorifer tesisatı yapılması mecburidir.

**(3) Sanayi tesisleri ve Özellik arz eden binalar:**

Sanayi tesisleri ile kullanış amaçları özellik arz eden binalarda, kalorifer tesisatının yapılıp yapılmayacağına karar vermek Belediyelerin yetkisindedir.

**(4) Merkezi sistem Kalorifer Kazan Daireleri:**

Merkezi sistem kalorifer kazan daireleri ve bacalarının planlanmasında "Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği" ve "Doğalgaz Dağıtım Şirketi İç Tesisat Şartnamesi" hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Doğalgaz kazan daireleri tekniğine uygun olarak çatı arasında da düzenlenebilir.

**(5) İskân edilen kat adedi (8) den fazla olan yapılarda:**

Isıtma ve sıcak su sistemi, “sıcak su sayaçlarının” ayrı ayrı olması koşuluyla merkezi sistem olarak tesis edilecektir.

**Bacalar**

**MADDE 46 –**

**(1) Genel Hükümler:**

Her türlü baca yapımında sızdırmazlık açısından kesin tedbir alınmalı ve TSE Standartlarına uygunluk sağlanmalıdır.

a) Her türlü yakıt çeşidine göre yapılacak “Merkezi Sistem Kalorifer Kazan Daireleri”nin duman bacalarında, “Doğal Gaz” kullanılabileceği göz önüne alınarak, ölçü ve malzeme bakımından ilgili yöneltmelik ve standartlara uyulur. Metal baca yapıldığı takdirde, ses önleyici izolasyon (yalıtım) sağlanmalıdır. Bu bacalar zorunlu olmadıkça bina dış duvarlarında yapılamazlar.

b) Doğalgaz uygulama bölgelerinde inşa edilecek kalorifer ve sobalı binaların mutfaklarında (veya uygun bir mekânında) şofben, kombi cihazı vb. gibi ısıtma araçları için standartlarına uygun olarak müstakil bir doğalgaz bacası yapılacaktır. Mevcut binalarda müstakil baca yapılamayan yerlerde, *hermetik cihaz baca sistemi* veya tekniğine uygun *hermetik şönt baca sistemi* uygulanacaktır. Şofben, Kombi cihazı vb. gibi ısıtma cihazları, hayati tehlike arz edilecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerde, yatak odalarında ve banyo ile helâlarda yer alamaz. Mutfaklarda, mutfak kokularını atmak için “müstakil baca” veya iki ayrı “şönt baca” yapılmalıdır.

**(2) Kaloriferli Binalarda:**

a) Konut olarak kullanılan her bir bağımsız bölümün oturma veya yatma hacimlerinden en az birinde, bir adet müstakil veya şönt olarak duman bacası yapılmalıdır. Zemin dâhil 8 katın üzerindeki yapılarda ise, müstakil baca veya tek ve çift katlara ayrı ayrı bağlanan iki ayrı “şönt baca” yapılmalıdır.

b) Otel, işhâni, pasaj vb. gibi umumi binaların her katında en az bir adet, mutfak ve çay ocağı varsa ayrıca ilave baca konulacaktır.

**(3) Sobalı Binalarda:**

a) Konut olarak kullanılan her bir bağımsız bölümün oturma, yatma ve banyo hacimlerinin her birine birer adet müstakil duman bacası yapılmalıdır.

b) Ticari kullanışlı bağımsız bölümlerde birer adet müstakil duman bacası yapılmalıdır.

**(4) Baca Ölçüleri ve Nitelikleri:**

Bacalar gerek yangına karşı korunmuşluk ve gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılacaktır. Duman bacaları 300 C derece kazan bacaları 500 C derece sıcaklığa dayanıklı olacaktır. Tüm bacalar TSE Standartlarına uygun, yangına, korozyona ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak, Yangına ve ısı kaybına karşı izole edilecek ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır. Bacalar düşey doğrultuda olmalı, mümkünse sapma yapmamalıdır. Sapma yapılması gerekli durumlarda bir defaya mahsus olmak üzere sapma açısı düşey ile en fazla 30 derece olmalıdır. Bacalarda kesit daralması olmamalıdır. Bacalarla ilgili diğer hususlarda “*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik*” ve “*Isı Yalıtım Yönetmeliği*” hükümlerine uyulacaktır. Ayrıca “*Doğalgaz Tesisatı Teknik Şartnamesi ve Talimatnamesinin*” yukardaki yönetmeliklere aykırı olmayan hükümlerine de uyulacaktır.

**Korkuluk, parapet ve pencereler**

**MADDE 47 -**

**(1) Korkuluk ve parapet yapılacak yerler:**

a) Her türlü yapıda balkon ve terasların etrafında ve beş basamaktan çok merdivenlerde korkuluk yapılması mecburidir.

b) Denizlik yüksekliği (0.90)m. den az olan pencerelerde bu yükseklikte fenni gereklere uygun olarak korkuluk yapılacak veya (lamine+temperli cam) kullanılacaktır.

c) Yüksekliği (9.00)m yi geçen yapılarda, pencere bölmeleri yapılırken açılan ve açılmayan bölümler, temizlik ve emniyet açısından en uygun şekilde düzenlenecektir. Sistem detayları mimari proje ekinde gösterilecek ve uygulanacaktır.

d) İstenildiğinde binaların saçak seviyesi üzerinde bina yüksekliğine dâhil olmayan parapetler yapılabilir.

**(2)Korkuluk ve parapet yükseklikleri:**

Korkuluk en az yüksekliği; döşeme veya basamak seviyesinden itibaren (0.90)m. dir. Çatı parapetleri, estetik sağlamak amacıyla (2.50)m. ye kadar yükseltilebilir. Çatı altında yapılan kalkan ve alın duvarları bu kayda tabi değildir.

### **Özellik arz eden yapılar**

#### **Madde 48 –**

*Özellik arz eden yapılar, TSE normlarına uymak şartı ile varsa ilgili Bakanlıkların, söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladıkları yürürlükteki tüzük, yönetmelik hükümlerine tabidir.*

#### **(1) Pasaj- kapalı çarşı ve büyük mağazalar:**

Pasaj, kapalı çarşı, büyük mağazalar, sinema ve tiyatrolar *çalışma alanlarında* yapılır.

**a) Pasaj-Kapalı Çarşılar:** Ticari kullanıma tahsis edilen, içinde birden fazla bağımsız bölüm bulunan tek ya da çok katlı işyerleri

**b) Büyük Mağazalar:** Bir veya daha fazla giriş ve çıkışı olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekânlar bulunan tek bir işletmeye ait işyerleri olup, tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur. Ancak binanın konut ve işyeri olarak düzenlenmesi halinde, konut girişi ayrı olarak planlanacaktır.

*Dolaşım Alanı:* Bulunduğu katın içinde, ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, yayaların dolaşabileceği geçit, meydan, merdiven gibi alanlardır. Katlar arasında bırakılacak dar kenarı (1.50) m.den az olmayan döşeme boşlukları dolaşma alanına dâhil edilir.

*Dolaşım Alanı Oranı:* Dolaşma alanları her kat için ayrı ayrı değerlendirilir. Toplam alanı (500.00) m2 yi geçmeyen işyerlerinde dolaşma alanı, toplam alanın % 25'inden az olamaz. (500.00)m2 den sonra gelecek her (200,00)m2 alan için bu orana %1 ilave edilir. Ancak, bu oranın %40'ı geçmesi halinde daha fazla arttırılmayabilir. Dolaşma alanına merdivenler, asansörler ve boşluklar dâhildir.

*Dolaşım Alanı En Az Genişlikleri:* Alanı (500,00)m2 yi geçmeyen işyerlerinde, dolaşma alanı genişliği (2.00)m.den az olamaz. (500.00)m2 den sonra gelecek her (100) m2. alan için bu genişliğe (0.10)m. ilave edilir. Ancak bu genişliğin (5.00)m.yi geçmesi halinde daha fazla arttırılmayabilir. Dolaşım alanı en az genişlikleri içinde hiçbir çıkıntı veya kolon yapılamaz. Boşluklara bakan geçitler en az (1.50)m. genişlikte olacaktır.

*İç Yükseklikler:* İç yükseklik net (3.00)m. den az olamaz.

*Giriş ve Çıkışlar:* Her hangi bir katı (1000,00)m2. yi geçen çok katlı bu tür işyerlerinde en az bir giriş ve bir çıkış yapılacaktır.

Hiçbir katı (1000,00) m2. yi geçmeyenlerde ise, pasaj giriş ve çıkışı bir noktadan sağlanabilir.

Giriş ve çıkışlar farklı kat ve kotlarda yapılabilir.

Katlı işyerlerinde, merdivenden itibaren işyeri giriş ve çıkışını temin eden dolaşım alanı en az genişliği, giriş ve çıkış katına ulaşan merdivenlerin genişliğinden az olamaz. Bu genişliğin tespitinde giriş ve çıkış katına ulaşan katlardaki merdiven genişliklerinden en büyük olanı esas alınır.

Bitişik pasaj-kapalı çarşılarda tapuya şerh ve karşılıklı muvafakat verilerek birbirlerine geçiş temin edilebilir.

*Helâlar:* Pasaj, büyük mağaza ve benzerlerinde en çok (25) kişiye; en az (1) kadın, (2) erkek ve özürülüler içinde en az (1) kadın, (1) erkek olmak üzere standardına uygun helâ, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

*Otoparklar:* Otopark ihtiyacının kendi parselinde karşılanması mecburidir. Ayrıca otopark ve ulaşım ile ilgili "UKOME" nin uygun görüşü alınır.

#### **(2) Kapalı sinema ve tiyatrolar:**

Sinema ve tiyatrolar; gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş çıkış koridor ve merdivenleri, hela, lavabo mahalleri vb. gerekli kısımlardan ibarettir.

##### **a) Salon ve Balkonlar:**

*Hacim ve Yükseklik Tertipleri:* Salon ve balkonlarda sahne hacmi hariç, kişi başına en az (5)m3 hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında en az net yükseklik (2.40)m. nin altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin (0.35)m. üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gereklidir.

*Tabi Zeminden Kot Farkları:* Seyircinin çıkışta, rahat boşalma imkanı bulacak şekilde tabi zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota nazaran en gayri müsait durumdaki seyirci sırasının kotları arasındaki farklar, aşağıda verilen miktarları geçemez.

300 ila 600 kişilik salon ve balkonlarda = 12.00 m.

600 ila 2000 kişilik salon ve balkonlarda = 8.00m.

2000 kişiden fazla salon ve balkonlarda = 5.00m.

300 kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabi zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

**Kapılar:** Kapı genişlikleri, bir seans çıkışında tabi akımla, kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek 600 kişiye kadar 125 kişiye (1.00)m., 600 kişiden sonra ise her 165 kişi için (1.00)m. lik en az genişlik isabet edecektir. Salon ve balkonlarda ayrı ayrı en az (2) şer çıkış kapısı bulunması ve bir kapının genişliğinin (1.00)m. den az olmaması şarttır.

**Oturma Yerlerinin Düzenlenmesi:** Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az (0.50)m., sıraların arasındaki serbest geçit ise en az (0.45) m. olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yeri ihtiva edebilir. İki yan geçit arasında bir sırada bulunabilecek azami oturma yeri sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24) tür. Ancak salon ve balkonun her iki yanında, en fazla üç sıra içine en az (1.00) m. genişliğinde veya en çok (4) sıra için en az (1.50)m. genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma yeri adedi (50) ye çıkartılabilir. Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa, salonlarda yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (12) dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, en ön oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (7) m.den az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz. Localarda tespit edilmemiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az (0.65)m<sup>2</sup> lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturulacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0.06)m. olması şarttır.

**Salon ve Balkon İçin ve Yan Geçitler:** Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan geçitlerin genişlikleri, bir seans çıkışında tabi akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye (1.00)m. lik en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri (1.25)m. den az olmayacaktır.

**Havalandırma:** Salon ve balkonlarda yeterli havalandırma tedbirleri alınması zorunludur.

**b) Fuayeler:** Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölümün alanının, sinemalarda en az 1/4'ü, tiyatrolarda en az 1/3'ü kadar fuaye tertibi mecburidir. Fuaye yüksekliği en az (3.50)m. dir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, sahanın 1/3'ünden fazlasında olmamak şartıyla (2.40)m. ye kadar indirilebilir.

**c) Koridorlar ve Çıkış Geçitleri:** Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2.00)m. den az olamaz. Buralarda çıkıntılar (0.15)m. yi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi de % 6'yi geçemez.

**d) Merdivenler:** Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri (1.50)m. den az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul olunan esaslara göre hesaplanır. Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla (2.50) m. olacaktır.

**e) Helâlar:** Salon ve balkonlar için ayrı ayrı ve her (200) koltuk için bir kadın ve bir erkek olmak üzere en az (2) helâ, (3) lavabo ve (3) pisuar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın helası konacaktır.

**f) Makine dairesi:** Sinemaların makine dairesi, bir film hazırlama odası, bir makine odası ve bir akü odasını ihtiva edecektir. Makine odasının en az genişliği (2.00)m. ve en az alanı (10.00) m<sup>2</sup>, film sarma odasının en az alanı (8.00)m<sup>2</sup>, akü odasının en az alanı (6.00) m<sup>2</sup> olacaktır. Makine dairesinde en az temiz yükseklik (2.80) metredir.

**g) Akü Odası:** Akü odasının alanı en az (6.00)m<sup>2</sup> olacaktır. Havalandırması müstakil olarak açığa çıkan hidrojen gazı niteliklerine uygun olacaktır.

### **(3) Açık hava sinemaları:**

**a) İmar parsellerinde:** Aksine bir hüküm olmadıkça imar parsellerinde geçici dahi olsa açık hava sineması yapılamaz.

**b) Kadastro veya tapulama parsellerinde:** Parsel büyüklüğünün en az (2500,00)m<sup>2</sup> olması, tesisin kadastro yolundan en az (10.00)m. komşu parsellerden ise (5.00)'er m. geri çekilmesi, arsa sınırının mevcut en yakın konuta (25.00)m. hastane, dinlenme evi, yatılı okul ve talebe yurdu gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılar ile en yakın açık hava sinemasına mesafesinin (500,00)m. den az olmaması şartıyla açık hava sineması yapılmasına ilgili Belediyenin İmar birimince izin verilebilir.

Açık hava sinemalarında da kapılar, oturma yerlerinin düzenlenmesi, yan ve ara geçitler, koridorlar ve çıkış geçitleri, merdivenler, helâlar, makine daireleri için kapalı sinemalarda belirtilen şartlar aranır.

#### **(4) Fırınlara:**

**a) 2.sınıf gayri sıhhi müessese kapsamında bulunan fırınlar:** Sanayi, Küçük Sanatlar Sanayi, Organize Sanayi, Kentsel Servis ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında, Ticaret Bölgelerinde ve Ticaret Yollarında imar planında belirlenmiş alanlarda aşağıdaki şartlara uyulması kaydı ile yapılabilir.

**a1)** Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

**a2)** Binanın tamamı işyeri ve müştemilatına tahsis edilmelidir.

**a3)** Trafik açısından "UKOME" nin görüşü alınmalıdır.

**a4)** Dağıtım araçlarının park ihtiyacını karşılamak üzere kendi parselinde otopark tesisi yapılmalıdır.

**a5)** İç yükseklikler hamur hane, un deposu, pişirme yerinde en az (5.50)m. olmalıdır.

**a6)** "Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelik, İşyeri Açma Ve çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik ile Diğer İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

**b) 3.sınıf gayri sıhhi müesseseler kapsamında bulunan fırınlar:** İmar planında aksine bir açıklama bulunmadıkça sanayi, küçük sanatlar sanayi, organize sanayi, kentsel servis ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri, ticaret yollarında ve 3 katı geçmeyen konut bölgelerinde aşağıdaki şartlara uyması kaydıyla yapılabilir.

**b1)** Parsel ayırık nizama tabi olmalı, yan ve arka bahçe mesafesi en az (5.00)m. bırakılmalıdır. Ancak sanayi, küçük sanatlar sanayi, organize sanayi, kentsel servis ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında bu şart aranmaz.

**b2)** "Konut Bölgelerin" de binanın tamamı fırına ve müştemilatına tahsis edilmelidir. Ancak kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren hiper, gross, mega marketlerin bünyesinde kendi müşterilerine satış yapmak üzere ekmek üreten yerler yapılabilir.

**b3)** İç yükseklikleri hamur hane, un deposu, pişirme yerinde en az temiz (3.50)m. diğer bölümlerin ise en az (2.50)m. olmalıdır.

**b4)** Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

**b5)** Trafik açısından "UKOME" nin görüşü alınmalıdır.

**b6)** Hesaplanan en az otopark miktarının kendi parselinde karşılanması zorunludur.

**b7)** "Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelik, İşyeri Açma Ve çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik ile Diğer İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

#### **c) Katkılı Pide, Kebap ve Simit Fırınları:**

Zemin kat işyeri olan binalarda projesinde belirtilmek şartı ile yapılır.

Baca ölçülerinin Makine Mühendisi tarafından hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

Mevcut binalarda fırın yapılması durumunda, "Kat Mülkiyeti Kanunu" hükümleri esas olup, taşıyıcı sistemi etkileyen hususlarda da tahkik yapılarak proje tadilatı yapılmalıdır. Ayrıca bitişik komşu taraf veya taraflarında duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı da uygulanmalıdır.

Bodrum kat eki mekânlar ancak depo olarak kullanılabilir.

Yufka, bazlama, poğaç, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamullerin üretim yerlerinde de yukarıdaki şartlar aranır.

Fırınlara mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için "ÇEKVALF" konulacak ve tesis edilecektir.

#### **(5) Hastaneler:**

Hastaneler, imar planında gösterilmek ve notlarına uyulmak şartı ile; ilgili bakanlığın söz konusu kurumlarla ilgili yönetmelik ve tüzük hükümlerine göre ihtiyacı olan otoparkın tamamının kendi parselinde ve asgari %20 sinin zemin seviyesinde düzenlenmesi kaydı ile inşa edilirler.

#### **(6) Eğitim ve öğretim kurumları:**

İmar planında gösterilmek ve plan notlarına uyulmak şartı ile; ilgili bakanlığın söz konusu kurumlarla ilgili yönetmelik ve tüzük hükümlerine göre inşa edilirler. Bu kurumlar, okul öncesi eğitim, kreş

ve gündüz bakımevleri ile ilk ve orta öğretim okulları, eğitim ve öğretim amaçlı çeşitli kursları ve dershaneleri kapsar.

**(7) Akaryakıt, servis ve lpg ikmal istasyonları:**

İmar Planlarında getirilmiş yapılaşma hükümleri ile nazım planda belirtilen esaslar dahilinde 2918 sayılı Karayolları Trafik Yasası, Karayolları Trafik Yönetmeliği ile Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine ve TSE normlarına uyulması şartı ile inşaat izni verilir. Ayrıca bu tür istasyonlarda müşterilere hizmet vermek üzere market, lokanta (dumansız), lastik tamircisi, oto yıkama vb. yan tesisler yapılabilir.

**(8) Oto yıkama yerleri:**

Oto Yıkama yerleri; Sanayi alanlarında, akaryakıt istasyonlarında ve mesken sahası dışındaki kapalı otoparklarda yapılabilir.

**Su depoları, sıhhi tesisler ve fosseptikler**

**MADDE 49 –**

**(1) Su depoları:**

Bu yönetmelikte belirtilen umumi binalarda ve yüksek katlı yapılarda (15) m<sup>3</sup>'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacına göre, hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

a) *Konutlarda*, (zemin+3) kat'ı geçen binalarda su deposu ve hidrofor için ayrı mekân oluşturulacak ve daire başı (250) lt. den az olmayan su deposu yapılacak ve çalıştırılacaktır.

b) *Su depoları*, gerekli drenaj, yalıtım yapılarak ve emniyet tedbirleri alınarak müstakil bir mekan ayrılması kaydıyla binanın bodrum ya da çatı katında tertipleneceği gibi aynı koşulları sağlamak şartıyla bina alanı dışında yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir. "*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik*" hükümlerine göre istenilen su depoları bu fıkra kapsamı dışındadır.

**(2) Su sayaçlarının tesisi:**

a) Üç ve üç bağımsız bölümden az olan veya bağımsız bölüm numarası olmayan yerlerde tek sayaçtan su kullanılacak ise; su sayaçları zemin kata veya bodrum kata konulabilir ve ilerde sayaç ayırımı yapılabileceği düşünülerek, her daireye su girişi ortak mekânlardan geçen tek kolonla verilebileceği gibi, bodrum kattan her daireye ayrı çekilen mülkiyetlerden geçen kolon boruları ile de verilebilir.

b) Üç bağımsız bölümden fazla olan yapılarda su sayaçlarının ayrılması zorunlu olup tesisat projesine uygun olarak daire girişlerine veya bodrum katta müstakil bir mekâna topluca konulabilir.

**(3) Tesisat boruları:**

Açıktan geçen temiz su tesisat boruları yangına karşı dayanıklı olması için galvanizli demir boru yapılı, sıva altı tesisat boruları ise plastik kökenli polietilen veya polipropilen malzemeden mamul boru olarak tesis edilebilir.

**(4) Fosseptikler:**

Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına (5.00)m. den 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. Ayrıca kanalizasyon şebekesi olan yerlerde fosseptik yapılamaz. Fosseptik yapılan yerlerde ise, sızdırmazlık ve havalandırmanın sağlanması için gerekli tedbirlerin alınması ve yalıtımın yapılması mecburidir. Kanalizasyon kotu kurtarmayan yerlerde aktarma fosseptiği yapılabilir.

**Güneş enerjisi ile ısıtma sistemi**

**MADDE 50 –**

*Binalarda güneş enerjisi ile ısıtma sistemi yapılması halinde;*

(1) Tesisat projesi ile birlikte güneş enerjisi sistemi projesi hazırlanacaktır.

(2) Güneş enerjisi sisteminde kullanılan güneş kolektörleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde çatı eğimine uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisinde gömülerek monte edilecektir. Mimari projede gösterilecektir.

(3) Binaların çatı yüzeyleri, güneş enerjisinden faydalanacak daire sayısına göre yeterli kolektör yerleştirmeye müsait ise münferit yapılabilir. Aksi halde müşterek tesisat şeklinde yapılacaktır.

(4) Güneş enerjisi depoları çatı arasına veya bodruma yapılacaktır.

(5) Münferit sistemlerde depo çatı içinde çözülememesi durumlarda yatık depo yapılabilir.

(6) Projesinde olduğu halde, yapı kullanma izni safhasında tamamlanmayan sistemlerde en az gidiş ve dönüş boruları ile kollektör sehparlarının konulması zorunludur.

### **Bodrum katlarla ilgili hükümler**

#### **MADDE 51 –**

Her türlü yapı nizamında *Yapı Yaklaşma Sınırı*'ni aşmamak kaydı ile bodrum kat yapılabilir. Yapılacak bodrum katlar, bağımsız bölüm veya eklenti olarak düzenlenebilir. Düzenlenen bu mekânlar, birbirinden kesinlikle düşey bölücü elemanlarla (duvar, perde beton v.b) ayrılmalıdır. Bunlardan konut olarak iskân edilenler tabi zemine (0.50)m. den fazla gömülemezler. Zemin kat taban alanı dışında yapılan bodrum katların tavan döşeme üst kotu, her halükarda tabii veya tesviye edilmiş zemin seviyesi altında kalmalı, eğimli arsalarda gerekirse bodrum tavan döşemesinde kademelendirme yapılmalıdır.

#### **(1) Konut dışı binalarda:**

Konut dışı binalarda yapı yaklaşma sınırlarını aşmamak ve taban alanının (iki katını) geçmemek kaydı ile parselin tamamında bodrum kat yapılabilir. Yapılacak bodrum katlar bağımsız bölüm, bağımsız bölüm eklentisi ve ortak kullanım alanı olarak düzenlenebilir.

#### **(2) Konut ve konut bölgesinde zemin katın ticaret olarak kullanıldığı binalarda:**

Bu binalarda yapı yaklaşma sınırlarını aşmamak ve taban alanının (iki katını) geçmemek kaydı ile bodrum kat yapılabilir. Yapılacak bodrum katlar sığınak, kalorifer dairesi, otopark, kömürlük v.b ortak kullanım alanları ile bağımsız bölümlerle eklentili ve bağlandığı bağımsız bölüm alanının iki katını geçmemek üzere depo yapılabilir. Bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte kullanılan eklentilere bina dışından ayrıca giriş verilemez. Ortak kullanım alanlarında ticari gaye ile işletme yapılamaz.

#### **(3) Kalorifersiz binalarda:**

Eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (2.50)m<sup>2</sup> lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması mecburidir. Tek girişe bağlı bir bağımsız bölümden ibaret olan binalarda bu şart aranmaz.

#### **(4) Bitişik ve birden fazla parselde oturan blok nizama tabi binalarda:**

Arka bahçeyi ortak olarak kullanmak gayesiyle, bodrum veya zemin kattan müstakil olarak bahçeye çıkış vermek mecburidir.

#### **(5) Ön bahçesiz nizama tabi binalarda;**

Yol cephesinde kendi mülkiyeti dışında giriş, merdiven, ışıklık, havalandırma ve havalandırma borusu vb. inşaat ve imalat yapılamaz.

#### **(6) Bina dışında yer altında trafo için mekân yapılabilir.**

Bu alan TAKS ve Emsal'e dâhil değildir.

#### **(7) Otopark Rampaları:**

Parsel sınırından itibaren (5.00)m lik bahçe mesafesi içinde binaların yola bakan cephe hatlarına paralel otopark rampası yapılamaz.

### **Kapıcı ve güvenlik görevlisi odası**

#### **MADDE 52 -**

#### **(1) Konutlarda:**

Kalorifer, sıhhi tesisat gibi tesisleri ortak olan binalarda bağımsız bölüm sayısı (20) yi geçmesi halinde kapıcı dairesi yapılması mecburidir. *Kapıcı dairesi sayısı hesabında; (50) bağımsız bölüme kadar (1) adet, (50-100) arası (2) adet ve ilave her (100) bağımsız bölüm için (1) adet kapıcı dairesi ilave edilecektir.* Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur. Bir parsel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde olan münferit konut, villa vb. toplu yapılardan oluşan uygulamalarda kapıcı dairesi zorunluluğu aranmaz.

#### **(2) Ticaret alanlarında:**

Girişten itibaren (1500,00)m<sup>2</sup> brüt alanı bulunanlarda güvenlik görevlisi odası yapılması mecburidir.

### **(3)Kapıcı daireleri ve güvenlik görevlisi odalarının ölçü ve nitelikleri:**

a) Kapıcı dairesi alanı, bir ailenin yaşayabileceği, yaşama, yatma ve müstemilat gibi mekânları kapsayan, fen ve sağlık şartlarına uygun olarak bina içinde yapıldığında minimum brüt (60.00)m<sup>2</sup>. olarak planlanmalıdır.

b) Kapıcı dairelerinin ve güvenlik görevlisi odalarının taban döşeme üst seviyesi tabi zemine (0.50)m den fazla gömülü olmayacaktır. Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava almalıdır.

c) Güvenlik görevlisi odası en az (6.00)m<sup>2</sup> büyüklüğünde olacak şekilde düzenlenecek ve en az (1.50)m<sup>2</sup> lik bir helası olacaktır.

Bahçe girişlerinde tertiplendiğinde parsel ön cephe sınırından en az (5.00)m. çekilerek yapılacaktır.

### **Müştemilatlar**

#### **MADDE 53 –**

Müştemilat mekânları; bahçivan odası, yönetim odası, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane, vb. kullanım amacıyla bodrum ve/veya bahçede yapılabilir. Kapıcı dairesi, iskân edilemeyen bodrumda yapılamaz.

*Bahçede yapılacak müştemilat binaları ancak, aşağıda belirtilen şartlarda (1) veya (2) katlı yapı nizamında yapılabilir.*

- Komşu parseller için şehircilik bakımından sakınca yaratmamak,
- Binanın yol cepheleri önünde teşkil edilmemek,
- Kapıcı daireleri (60) m<sup>2</sup>.yi geçmemek kaydıyla (6.00)m., kömürlük ve garajlar (3.00)m. den fazla ana binaya yaklaşmamak,
- İnşaat malzemesi kagir olmak,
- İnşaat derinliği (5.00)m. yi, saçak seviyesi kotu oturduğu zeminden itibaren (2.50)m. yi geçmemek,
- Ara parsellerde parsel arka sınırında, köşe başı parsellerde ise parselin yola bitişik olmayan kenarlarının kesiştiği köşeden başlayarak tertiplenmek,
- Amaçları dışında kullanılmamak,
- Garajlar için araba başına en fazla (20.00)m<sup>2</sup>, kömürlükler için (3.00)m<sup>2</sup>, mutfak ve çamaşırhane için de (15.00)m<sup>2</sup> lik yerler ayırmak.

### **Paratonerler**

#### **MADDE 54 –**

İçinde patlayıcı ve parlayıcı madde bulundurulmuş yerler ile sivri ve yüksekliği (42.50)m yi geçen bina ve tesislere paratoner konması mecburidir. “*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik*” hükümleri saklıdır.

### **Bahçe sınırlayıcıları**

#### **MADDE 55 –**

Bahçe sınırlayıcıları projelerinde detaylı gösterilmek üzere, bahçe duvarı, çit bitkisi, ahşap, metal vb. olarak yapılabilir.

Duvar yapıldığında yükseklik; 1 veya 2 katlı “Ayrık ve İkiz Nizam” yapılarda, bina yol cephe hat veya hatlarının önünde (1 00)m yi gerisinde ise, (2 00)m yi, diğer yapı nizamlarında ise, bina yol cephe hat veya hatlarının önünde (0.50)m yi, gerisinde ise, (1 00)m yi geçemez. Her iki imalatta ayrıca, üzerine yüksekliği (1 00)m yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Ahşap, metal vb. parmaklık yapıldığında, yol tarafındaki cephe hat veya hatlarının önünde (1.50) m.yi gerisinde ise (2.50) m.yi geçemez. Duvar kotu kırmızı kottan itibaren verilir.

Zemin katı ticari olarak yapılan binalarda, yaya kaldırım ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulur, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve engeller yapılamaz.

Tamamı mesken olan binalarda, bahçeler duvar, çit bitkisi, ahşap, metal vb. bahçe sınırlayıcıları yapılması mecburidir. Bu halde duvar yapılması durumunda ruhsat alması mecburidir. *Yeni yapılacak ruhsatlı binalarda ise ayrıca "Bahçe Duvarı Ruhsatı" gerekmez.*

İstinat duvarları üstünde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırım seviyesine göre (0.50)m. den daha aşağıda teşekkül etmiş bahçelerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı

takdirde yüksekliği (1.50) m.yi geçmeyen korkuluk yapılması mecburidir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire belediyeler yetkilidir.

*Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.*

### **Şantiye binaları**

#### **MADDE 56 –**

Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp, yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirtilen ölçülere tabi değildir. Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

### **Serpinti sığınakları**

#### **MADDE 57 -**

##### **(1) Tanım:**

Nükleer silahların radyoaktif serpinti etkilerine karşı korunmak amacıyla inşa edilen sığınaklardır. Bu sığınaklar; Kimyasal ve Biyolojik harp maddelerine, Nükleer Silahların zayıflamış basınç ve ısı tesirlerine ve Konvansiyonel Silahların parça tesirlerine karşı da korunmayı sağlamak için inşa edilirler. Serpinti sığınakları bina ve tesislerin bodrum katlarında yapılır. Bu mümkün olmadığı takdirde arka ve yan bahçelerinde, toprağın yapısına göre yer üstünde veya yeraltında yapılır. Yer üstünde yapılması durumunda TAKS hesabına dâhil edilir.

##### **(2) Serpinti sığınaklarının yapılacakları yer tesis ve yapılar:**

Serpinti sığınakları, Belediye ve mücavir alanları içinde ve dışında imar planı bulunan ve bulunmayan alanlardaki, resmi ve özel bütün binalarda yapılır.

Ancak;

- a) (8) daireden az bağımsız bölümü olan konutlarda,
- b) İnşaat alanı (800,00)m<sup>2</sup> den az olan işyerlerinde,
- c) İnşaat alanı (800,00)m<sup>2</sup> den az olan konut ve işyeri olarak kullanılan binalarda,
- d) Bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda, bunların inşaat alanları toplamının (800,00)m<sup>2</sup> yi aşması halinde; parselde ortak bir sığınak yapılabileceği gibi birden fazla da yapılabilir.
- e) Sanayi bölgelerinde (Küçük Sanayi ve Organize Sanayi) bağımsız bölüm inşaat alanının (5000,00)m<sup>2</sup> den az olması halinde sığınak şartı aranmaz. Aksi halde (50.00)m<sup>2</sup>. den az olmamak üzere sığınak alanı istenilen büyüklükte yapılabilir.
- f) Zemin altında müstakilen yapılacak pasaj, çarşı, sinema, tiyatro, eğlence yeri, otopark vb. tesisler savaşta sığınak maksadıyla kullanılabilirliğinden ayrıca sığınak aranmaz.

##### **(3) Serpinti sığınaklarının özellikleri ve yapıları:**

- a) *Büyüklük:* Kişi başına en az (1) m<sup>2</sup>. lik yer ayrılır. Kişi adedi *Yapı İnşaat Alanı*'nın (20) sayısına bölünmesi suretiyle bulunur. İç yüksekliği (2.40) m.den aşağı olamaz.
- b) *Sığınak bahçede ve yer üstünde yapılması durumunda;* duvar kalınlığı (0.60)m. beton , (0.75)m. tuğla veya taş ya da (0.90)m. sıkıştırılmış topraktan olmalıdır. Bahçelerde yapılacak yer altı ve yer üstü serpinti sığınaklarında döşeme ve tavan kalınlıkları için de yukarıdaki ölçü ve özellikler geçerlidir.
- c) *Giriş:* Sığınak giriş demir kapılı ve en az bir adet dik açılı dönüşlü olmalıdır.
- d) *Havalandırma:* Sığınak çeşidi ne olursa olsun hem mekanik ve hem de tabii havalandırma ile yeterli olmalı, mekanik havalandırmanın kapasitesi; 25 kişiden az insan barındıracak sığınaklarda (0.75) metreküp/saniye (Tek Menfez: 60x40 cm, 2 Menfez: 45x27 cm, 3 Menfez: 35x24 cm) ve 25-50 kişi barındıracak sığınaklarda (1,50) metreküp / saniye (Tek Menfez:100x50 cm, 2 Menfez: 60x40cm, 3 Menfez: 50x33 cm) 50 kişiden fazla insan barındıracak sığınaklarda (2) metreküp/saniye (Tek Menfez: 100x67 cm, 2 Menfez: 75x45 cm, 3 Menfez: 55x40cm) olmalıdır. Havalandırma sistemi klima cihazı, menfezler veya yapı perdesi ile sağlanmalıdır. Radyoaktif tozların sığınak içine girmesini önleyici hava filtresi hava borusuna konulmalıdır.
- e) *Hijyen Tedbirleri:* Çöplerin ve insan pisliklerinin atılması sağlanmalıdır. Sığınaklarda tuvalet ve lavabo yapılmalı, kanalizasyon akar kotu kurtarmaz ise ayrıca (1) m<sup>3</sup> hacimden az olmamak kaydı ile gerekli büyüklükte fosseptik tesis edilmelidir. Burada yapılacak tuvaletlere ayrıca havalık yapmaya gerek yoktur. Yapılacak fosseptiğin tabii havalandırılması sağlanmalıdır.

##### **(4) Sığınaklara izin verilmesi, bakımı, muhafazası ve denetimi:**

Sığınak yapımı zorunlu olan bina ve tesislere projede gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça yapı izni, sığınak tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez. Yapı ruhsatı verilen bina ve tesislere yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgili idarelerce mülki idare amirliklerinin sığınakın yönetmelik hükümlerine uygun olduğuna ilişkin yazılı görüşünün alınması zorunludur. Yapıların bodrum katlarında veya bahçede yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar kat mülkiyeti kanununda belirtilen ortak yerlerden olup, bu hali ile yönetilir. Bağımsız bölüm haline getirilemez, satılamaz, kiralanamaz ve amacı dışında kullanılamaz. Ancak barış zamanında otopark olarak kullanılabilir. Bu durumda, sığınak ve otoparklarla ilgili gerekli tedbirlerin alınması, düzenlemelerin yapılması zorunludur. Bu alanda park edecek araç sayısı otopark hesabında binanın ihtiyacı olan otopark adedinden düşülür.

Yapı kullanma izni verilmiş yapıların sığınak olarak ayrılmış bölümlerinde yapı değişikliği yapılamaz. Ancak sığınak özelliğini kaybetmemek ve gerektiğinde sığınak olarak kullanılmak üzere mülki amirin izni ile barışta başka amaçlarla kullanılabilir.

Bu hükümlere uyulmadığı tespit edildiği takdirde mülki amirlik ve belediyeler tarafından yapılacak tefligat üzerine maliki, müteahhidi veya yöneticisi tarafından en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Süresi içerisinde aykırılığın giderilmemesi durumunda bu hizmet mülki amirlik ve belediyeler tarafından yapılır ve karşılığı imar mevzuatı hükümlerine göre ilgililerinden tahsil olunur.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Yüksek yapılar

#### MADDE 58 –

##### (1) Tanımlar:

*Yüksek yapı:* Genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, silüet, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür. Bina yüksekliği en az (42.50)m. olan veya bodrum kat hariç (13) katı geçen yapılar, yüksek yapılar olarak kabul edilir.

*Yumuşak kat:* Üst katlarda dolgu duvarları bulunduğu halde, söz konusu katın büyük bir kısmında duvar bulunmayan, narin kolonlardan oluşan ve diğer katlara göre rijitliği az olan katlardır.

*Rijitlik merkezi:* Bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin ağırlık merkezidir.

*Kitle merkezi:* Her katta mevcut olan tüm düşey yüklerin ağırlık merkezidir.

##### (2) Yerleşim düzenine ait esaslar:

a) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, binalar arasındaki mesafe, en az bir binanın yüksekliği kadar bırakılır. Binalar farklı yüksekliklerde ise bu mesafe, yüksek olan binanın yüksekliğinden az olamaz.

b) Avan projenin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

b1) Çevresel etkisi, şehir silüetine etkisinin incelenmesi,

b2) Jeolojik yapının incelenmesi,

b3) Hava trafiğinin incelenmesi,

b4) Genel ulaşım ve yangın ulaşım planlarının incelenmesi,

b5) Alt yapı bağlantıları ve kapasitelerinin incelenmesi,

b6) Güneş açılarına ve rüzgâra göre çekme mesafelerinin incelenmesi,

##### (3) İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği hallerde;

a) Parsel sınırından en az çekme mesafesi, H/2 olacaktır.

b) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, binalar arasındaki mesafe, en az binaların yükseklikleri kadar bırakılır. Binalar farklı yüksekliklerde ise bu mesafe, yüksek olan binanın yüksekliği kadar olacaktır.

c) Yapı adasının konumu, arazi yapısı veya değişik mimari çözümlerin gerektirdiği hallerde, binalar arası mesafenin saptanmasında, Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

##### (4) Yüksek yapılarda yangın önlemleri:

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe” uyulması zorunludur. Tereddüt edilen konularda Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

##### (5) Yüksek yapılarda asansörler:

a) Binanın tipi ve konfor düzeyine göre teknik kriterler (kıstas) dikkate alınarak trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasite, hız ve kuyu ölçüleri hazırlanan “asansör avan” projesine göre belirlenecek.

b) Asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak yapılacaktır.

c) Aynı kuyu içinde 3'den fazla asansör konumlandırılmaz. 4 asansör konumlandırıldığı takdirde 2'şerli gruplar halinde ayrılacak, araları yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile ayrılacaktır.

d) Asansörlerde kabin kapısı olacak ve kabini havalandırmak için akü şarj grubuna bağlı bir havalandırma düzeneği bulundurulacaktır.

e) Yüksek hızlı asansörlerde (1m/sn.nin üzerinde) tahrik sistemi kademesiz hız kontrol ilkelerine bağlı olarak seçilip tasarlanacaktır.

f) Asansörlerde kuyu altlarının iskân edilen mahallerin üstüne gelmesi halinde karşı ağırlıklarda da mutlaka paraşüt tertibatı yapılacaktır. 1m/sn.den yüksek hızda asansörlerde kaymalı fren sistemi kullanılacaktır. Karşı ağırlık için paraşüt donanımı yapılması halinde bunun için kuyu ölçü tadilatı dikkate alınacaktır.

g) Konut dışında halkın toplu bulunduğu (umuma açık) yapılarda, asansörlerden biri "Bedensel Özürlülerin" kullanımına uygun olarak düzenlenecektir.

h) Yangın anında asansörler, yangın ihbarı aldıklarında kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönecek ve kapıları açık bekleyecektir. Ancak asansörler gerektiğinde yetkililer tarafından kullanılabilen elektriksel sisteme sahip olacaktır. Asansörler yangın ihbarı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmeyecektir. Yangın anında asansör kuyularının yangın etkisi altında kalmaması için kuyu basınçlandırma ünitelerinin kurulması zorunludur. Deprem anında ise asansörler, ihbarı aldıklarında en yakın kata gidip, kapılarını açık hareket etmeyecek şekilde programlanacaktır.

#### (6) Statik ve betonarmeye ilişkin esaslar :

a) Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından jeolojik, jeofizik, jeoteknik ve sismolojik çalışmalar yapılacaktır.

b) Zemin raporunda binanın yapılacağı araziye ilişkin şu bilgiler bulunacaktır.

b1) *Jeolojik yapı.*

b2) *Zemin özellikleri (yeraltı, su seviyesi ve kimyasal yapısı)*

b3) *Temel sistemi konusunda öneriler.*

b4) *Gerekliyse istenen sıkıştırma veya ıslah yöntem önerileri.*

b5) *Temel kazısı sırasında alınması gereken önlemler ve iksa yöntemine ilişkin öneriler.*

b6) *Temelin çevre yapılarına etkisi.*

b7) *Zemin emniyet gerilmesi*

b8) *Temelin altında oluşacak oturma miktarı*

b9) *Zemin yatak katsayısı*

b10) *Zemin periyotları: TA-TB*

b11) *Zeminin sıvılaşma potansiyeli*

b12) *Kazıklı temel gerektiği takdirde kazık tasıma kapasiteleri*

c) Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda bilgi verecek yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir. Belediyesi gerekirse daha fazla sondaj isteyebilir.

d) Yüksek yapılarda BS 25'den daha düşük kalitede beton kullanılamaz donatı cinsi olarak, minimum kopma uzaması %10'un altında olan BC III. kullanılmamalıdır.

e) Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanmaz.

f) Yüksek yapı temellerinin tasarımında, özellikle yumuşak ve bozuk zeminlerde zemin-yapı etkileşimi hesapta dikkate alınacaktır.

g) Kazıklı temel sistemi seçildiğinde, kazıklar arasındaki uzaklık kazık çapının 3 katından daha az olamaz. Kazık başlık kirişlerinin boyutu en az (0.30x0.70)m. olmalıdır.

h) Kaya zemine oturan yüksek yapılarda devrilme tahkiki yapılacaktır.

i) Temel projelerinde alt yapıya ilişkin imalatların yeri gösterilecek ve özellikle depremde oluşabilecek yer değiştirmelerde veya farklı oturmalarda nasıl önlem alındığı belirtilecektir.

j) Yüksek yapılarda zemin katta yumuşak kat oluşumuna neden olacak mimari ve statik çözümlere izin vermeyecek önlemler alınmalıdır.

k) Çelik taşıyıcı binalarda, çelik elemanlar, sıvama, betonla sarma vb. yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

l) Belediyesince gerekli görülecek ilave hesap ve dokümanlar sağlanacaktır. Bu yönetmelik kapsamında yapılacak yapıların inşasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

#### (7) Mekanik tesisata ilişkin önlemler:

a) Yüksek yapılarda bodrum kat dâhil olmak üzere her (30.00)m. yükseklik için, tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatının gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılacaktır.

**b)** Yapının temiz su tesisatı yükseklik zonlarına ayrılacak ve her zon ayrı hidrofor sistemiyle beslenecektir. Binanın tek hidrofor ile beslenmesi halinde her zon girişine basınç düşürücü vana konulacaktır. Bütün zon hidroforları tesisat katı ve mahallerinde olabileceği gibi, mekanik tesisat merkezine de konabilir. Konfor standardı yüksek binalarda gerekli görüldüğünde aynı zon dâhilindeki kat girişlerine (*Basıncın 40m ss i aşması halinde*) basınç düşürücü vana konulacaktır.

**c)** Yapının sıcak su kullanım tesisatı da, temiz su tesisatına paralel olarak yükseklik zonlarına ayrılacaktır. Sıcak su tesisatı, gereksinim olduğu takdirde ayrıca kullanım zonlarına ayrılacak, her zon ayrı bir boylerle beslenecektir.

**d)** Bakım olanağı olmayan mahallerde kör rögar yapılmayacaktır. Bu gibi yerlerde özel bağlantı elemanları kullanılacaktır. Wc, lavabo vb. elemanların bağlantılarında bunlar için imal edilmiş özel bağlantı elemanları kullanılacaktır.

**e)** Pissu tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırması yapılacaktır. Vakum hesapları gerektiği takdirde sifonlar ayrı havalık hattına bağlanacaktır.

**f)** Her zonun en altındaki yatay borular düşey darbelerini karşılamak üzere pik veya çelik yapılacaktır. Diğer borular (*Basıncın 40m ss i aşmaması halinde*) PVC olabilir.

**g)** Islak hacimlerde düşük döşeme yapılmayacak, tesisat asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda ses izolasyonu sağlanacaktır.

**h)** Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su rejimi, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve  $\pm 0,00$  kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir. Ancak yüksekliği (50.00)m. yi geçen yapılarda, ana su deposu dışındaki depolar çatıda olacaktır.

**i)** Isıtma ve soğutma tesisatı hesaplarında, güneş ısı kazançları, işletmedeki kullanım fonksiyonları göz önüne alınarak, zonlama yapılacaktır. Zon santralleri veya fon-coilleri ait olduğu zonun maksimaline, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın maksimaline göre seçilecektir.

**j)** Güneş Isı kazançları hesabında, yapı elemanlarının gölgeleme etkisi zamana bağlı olarak göz önüne alınacaktır.

**k)** İnşaatta, ısı ekonomisi sağlayacak ısı yalıtımı, çift cam vb. önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları, yukarıdaki yalıtım önlemlerinin birini veya birkaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.

**l)** Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgâr etkisinin oluşturacağı infiltrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infiltrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgârlıklı kapı, hava perdesi vb. önlemler alınarak mekanik tesisat projesinde ayrıca analiz yapılacaktır.

**m)** Isı hesaplarında, yangına karşı önlemlerde söz konusu edilen pozitif basınç sağlamak üzere verilen dış hava fazlası yanında, kullanıcılar için taze hava da göz önüne alınacaktır.

**n)** Pissu, temiz soğuk ve sıcak su tesisatı, fancoil ve klima santralı boruları, taze hava kanalları exhaust kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla üç katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangının yayılımını önlemek üzere, sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F60 olacaktır. Şaftlarda çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.

**o)** Her türlü tesisat mahalli veya tesisat katı, tesisatın imalatını takiben yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.

**p)** Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzülme için izin verecek şekilde, kayıcı sabit spotlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde, tip sport detayları verilecektir.

**r)** Boruların genleşme ve büzülmelerini alacak kompensatörlerin kullanım yerleri, ısıl genleşme aralıkları değerleri gösterilecektir.

**s)** Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.

**t)** Yağmur suyu tesisatı hesabında yağış yoğunluğu, (S)=0.75 cm<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup> alınacaktır. Statik yükseklik bina saçak kotu olarak kabul edilecektir.

#### **(8) Elektrik tesisatına ilişkin önlemler:**

**a)** Yüksek yapılarda, kuvvetli ve zayıf akım tesisat odaları bulunacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde bu oda veya odalar amacına uygun olarak belirli katlarda yâda her katta olabilir. Sayaç dolabı, panolar, tablolar gibi teçhizatın önlerinde en az 1.00m. geçit mesafesi bırakılacaktır. Karşılıklı her iki duvarda da tesisat dolabı olması halinde bu mesafe 1.20m.den az olamaz.

**b)** Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım için tesisat şaftları ayrılacaktır. Gerekli hallerde elektrik tesisatlarının, mekanik etkilere veya suya karşı korunması koşuluyla mekanik tesisat şaftları da kullanılabilir.

**c)** Trafoların zemin üzeri normal katlarda tesis edilmesi halinde kuru tip trafo kullanılacaktır. 0G şaft sistemi ise kapalı tip olacak ve koruma sınıfı en az IP 40 seçilecektir.

**d)** Yapı içindeki yangın derecesi yüksek mahallerdeki AG panoları tam kapalı tipte olacaktır. Yapıya ait trafo olması halinde, elektrik tesisatı dağıtım sisteminde bubar veya benzeri kanal sistemi kullanılacaktır. Ancak yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde kablo sistemi de kullanılabilir. Yangın zonları geçişlerinde, kablo kanalları yangına karşı izole edilecektir.

**f)** Jeneratörler; elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır. Jeneratör yük hesabı yapılırken aşağıdaki kriterlere uyulacaktır. İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratörler odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları %100, pano odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları %50, koridorlar ve dış aydınlatmalar %20, genel amaçlı bölümler %15 oranında beslenecektir.

**g)** Yapılardaki tüm prizler güvenlik hatlı olacaktır. Konutlarda banyo ve mutfaklar için en az birer adet işyerlerinde ise her bağımsız bölüm için en az bir adet 2kw. gücünde özel priz hatları bulunacaktır. Elektrik tesisatında otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıdaki her asansör için 1 adet, iskânı, konut gibi yapılarda her bağımsız bölüm için kolon hattında en az 1 adet, kreş, yurt gibi yapılarda ise her priz hattında 1 adet olmak üzere faz kaçak akım koruma cihazları kullanılacaktır.

**h)** Haberleşme kabloları haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylı olacaktır. Kabloları zayıf akıma ait tesisat shaftları, kanal ve borularında geçirilecektir.

**i)** Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları, inşaatların temel safhasında çözümlenecektir. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların madeni gövdelerine kadar devam eden bir topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli alıcılar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, asansör, ray ve makineleri koruma topraklaması ağı ile irtibatlandırılacaktır.

**j)** Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

**k)** Yüksek yapıların çatılarına uyarı ışığı konulacaktır.

#### **(9) Ruhsat başvurusunda istenen belgeler:**

**a)** Binanın yapılacağı arsaya ilişkin zemin raporu.

**b)** Zemin etüdü (zemin yapısı ve depremsellik vb.) meteorolojik rüzgâr ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdünü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu.

**c)** Avan proje, mimar, şehir plancısı, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi, jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi, harita mühendisi tarafından kendi uzmanlık dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici raporlar, yapıya veya yapılara göre imar koşullarının ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor.

**d)** (51,00)m. yi asan binalar için ÇED raporu (ÇED Yönetmeliği ve mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi sonucunda ÇED raporu gerekiyor ise) .

**e)** Mimari, statik, mekanik, tesisat, elektrik ve asansör projeleri ve eklerinde gerekli olan belgeleri.

**e1)** Mimari, uygulama projeleri.

**e2)** Statik hesap ve betonarme projeleri.

**e3)** Mekanik tesisat projeleri (ısı yalıtım raporu, varsa asansör avan projesi dâhil).

**e3a)** Sıhhi tesisat (temiz su, pis su)

**e3b)** Yangın tesisat (sulu sistem, kuru sistem, sprintler sistemi proje ve hesap raporu)

**e3c)** Fan-coil veya diğer borulu ısıtma, soğutma sistemi.

**e3d)** Havalandırma, klima ve diğer duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem.

**e3e)** Mutfak, çamaşırhane vb.

**e3f)** Isıtma-soğutma santrali.

**e3g)** Otomatik kontrol sistemi.

**e3h)** Gerekli görüldüğünde arıtma tesisi projeleri.

**e4)** Elektrik tesisat projeleri.

**e4a)** Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vb.)

**e4b)** Zayıf akım (haberleşme, TV, Güvenlik, çağrı vb.)

**e4c)** Topraklama.

**e4d)** Yıldırımdan korunma.

**f)** KOSKİ tarafından onaylanmış, pissu ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon bağlantı proje veya raporu.

**g)** Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

**Şehrsel çevrenin, resmi ve halka açık binalarla halka açık tesis ve alanların özürllüer ve yaşlılar için ulaşılabilir hale getirilmesine ilişkin kurallar.**

### MADDE 59 –

Fiziksel çevrenin özürllüer için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda özürllüerinin erişimi açısından kanun ve yönetmeliklerin yanında Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan ilgili standartlarına uyulması zorunludur.(TS 9111;Özürllü insanların ikamet edeceği binaların düzenlenmesi kuralları, TS 12576 Şehir içi yollar-özürllü ve yaşlılar için sokak, cadde, meydan ve yollarda yapısal önlemler ve işaretlemenin tasarım kuralları)

**(1) Kaldırımlar:** Resmî binalar, halka açık binalar, tesisler ve alanlara ulaşmak için kullanılacak kaldırımlar ulaşılabilirlik standartlarına sahip olmak zorundadır. Kaldırımların kenarı, cadde kotundan en fazla (18) cm. yüksekte olacaktır. Kaldırımın kenarı görme özürllüerinin bastonları ile rahatça izleyebilecekleri şekilde düzgün olmalı ve tehlikeli bir paha sahip bulunmamalıdır. Tekerlekli sandalye kullananlar, yaşlıların bir bölümü ve çocuk arabası süren anneler için yapılacak kaldırım rampalarının genişliği yaya geçitlerinde en az (180) cm, diğer yerlerde (90) cm. olacaktır. Bu rampaların eğimi en fazla % 8 olmalıdır. Bir kaldırımın caddeye dik eğimi en fazla, sadece yağmur suyunun alınması için gerektiği kadar, % 1,5 olabilir.

Kaldırımlarda zemin malzemesi kaygan olmayan türlerden seçilmelidir. Parçalı bir yapı oluşturan zemin kaplamalarında derz aralıkları (0,5) cm.den küçük olmalıdır. Tekerlekli sandalye tekerleklerinin aralarına sıkışmaması için yağmur suyu ızgaralarındaki demir çubukların aralarındaki mesafe (1,3) cm.yi asmamalıdır. Yapıların kendi kapı önlerindeki kaldırımı mevcut kaldırımdan farklı eğimde ve malzeme ile düzenlemelerine izin verilmeyecektir. Kaldırım genişliği en az (180) cm olmalıdır. Tekerlekli sandalyenin dar bir kaldırıma çıkması gerekiyorsa kaldırımın (500) cm.lik bir parçası kesilip çıkarılarak (kaldırım yüksekliğinin 15 cm olduğu varsayılarak) iki yanda kalan kaldırım parçalarına çıkabilen birer rampa oluşturulmalıdır. Yaya yollarının yeşil sahalara bakan taraflarında görme özürllüerinin bastonlarının dokunup aynı çizgide yürümenin sağlanması için en az (3) cm. yüksekliğinde bir kenarlık bulunmalıdır. Kaldırımlarda ve yaya yollarında görme özürllüer için (80) cm. genişliğinde yürüme şeritleri oluşturulacaktır. Ancak bu şeritlerin her iki yanında (80) cm.lik normal yürüme şeritleri kalmalıdır. Bu özel bir uygulamadır ve geniş kaldırımlarda ve yaya yollarında görme özürllüer için çok gerekiyorsa yapılabilir. Bu şeritler kaldırımdan farklı renkteki ve dokudaki malzeme ile hazırlanır, böylece görme özürllüerinin bastonları ve ayakkabıları ile yürüyüş istikametlerini hissetmeleri sağlanır.

**(2)Şehir mobilyaları;** Hiçbir surette kaldırımlar ve yaya yollarının genişliğini daraltacak şekilde düzenlenemez, yürüyüş çizgileri üzerinde bir çıkıntı oluşturacak tarzda konulamazlar. Yaya kaldırımlarına trafik işaret ve levhası mümkün olduğunca konulmayacaktır. Kaldırım ve yaya yolları üzerinde bulunan levhalar, işaretler ve tabelaların en alçaktaki noktaları görme özürllüerinin başlarını çarpmamaları için yerden en az (205) cm. mesafede bulunacaktır. Görme özürllüer için merdivenlerin başlangıcına ve sonuna (5) cm. aralıklı (0,5) cm. yüksekliğinde ve (2) cm. genişliğinde şeritler taşıyan, (80) cm. derinliğinde kaymaz seramik malzemeden yüzeyler yerleştirilir. Bunlar zemini oluşturan asıl malzemenin renginin kontrastı olan bir renk taşınmalıdır. Yaya geçitlerinde kaldırım rampalarının önünde ve yaya adalarında da görme özürllüer için temas yüzeyleri hazırlanır.

**(3)Girişler:** Resmî binaların, halka açık bina, tesis ve birimlerin esas girişlerine basamaksız ulaşılmalıdır. Bu girişlere % 2'lik bir eğimle ulaşılabilir. Giriş kapısının önünde tekerlekli sandalyenin hareket edeceği kadar bir alan “(150) cm. çaplı bir daire” tamamen engellenmemiş olarak bırakılmış olmalıdır. Giriş kapısının iç tarafında ve bağlı holde de gerekli hareket alanı düşünölmelidir. Basamaksız giriş mümkün değilse, tekerlekli sandalyenin hareketi için gerekli bu (150) cm.lik alan da ilâve edilerek giriş kapısının önünde bir plâtfon oluşturulur ve bu düzleme ulaşan bir rampa düzenlenir. Bu rampanın genişliği en az (130) cm, eğimi ise tırmanacağı yüksekliğe bağlı olarak % 5 – 8 arasında olmalıdır. Bu rampanın kenarlarında tekerlekli sandalyenin tekerleklerinin dışarı düşebilme ihtimaline karşı (6) cm. yüksekliğinde kenarlıklar bulunmalıdır. Rampa boylarının (6) metreyi astığı durumlarda araya (150) cm. uzunluğunda sahanlıklar konur. Gerekiirse çok kollu, çok sahanlıklı ve geniş yer kaplayan uzun rampalar “ulaşılabilirlik” için kaçınılmaz olabilir. Binanın esas girişi tekerlekli sandalyenin girişine hiçbir şekilde uygun değilse, levhalarla çok iyi şekilde belirtilmiş bir basamaksız veya rampalı giriş binanın başka bir cepesinde yer alabilir. Tekerlekli sandalye kullanan kişiler ve hareket özürllüer için düzenlenecek rampalarda korkuluk bulunup bulunmayacağına duruma göre karar verilir. Korkuluk (4) cm. çapındaki yuvarlak borudan oluşturulacak ve (90) cm. ve (65) cm. yüksekliklerden geçen iki küpeşteye sahip olacaktır. Ana giriş kapısının genişliği, kanatlardan biri en az (90) cm. olmak üzere (150) cm. den daha az olamaz. Kapıda büyük cam yüzeyler varsa, bunların bir yandan kırılıp kazalara yol açmalarına karşı donatılı türden seçilmeleri gerektiği gibi, az görebilenlerin çarpmalarına karşı dikkat çekecek renkli şeritlerle donatılmaları da gerekir. Kapılarda eşik istenmez. Çok zorunlu durumlarda (2) cm.yi geçmeyen ve her iki

yanında 1/4 eğimindeki pahlar bulunan eşikler söz konusu olabilir. Rüzgârlık bölümü ile giriş holünde tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edeceği kadar bir alan ayrılmış olmalıdır. Tekerlekli sandalyenin hareket alanı (150) cm. çapında bir daire veya (150) cm. kenar uzunluğuna sahip bir karedir.

**(4)Asansörler:** Alış veriş merkezleri, sağlık kuruluşlarına ait binalar ve bürolar, otogarlar, otobüs terminalleri, kitle ulaşım araçlarına ait istasyonlar ve hava alanlarının hizmet binalarında mutlaka bir asansör bulunacaktır. Binada bir asansör mevcutsa, bu asansöre basamaksız ve eşiksiz ulaşılması gerekir. Asansörün önünde tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edeceği kadar bir alan bulunmalıdır. Asansörün kumanda düğmeleri (100) cm. yüksekliğindeki bir levhaya yan yana dizilmiş olacaklardır. Kumanda düğmeleri üzerindeki rakamlar büyük kabartma harflerle ve aynı zamanda da Braille ile yazılacaklardır. Asansör kapısının hemen yanına çok büyük kabartma rakamla ve Braille ile bulunulan kat yazılacaktır. Ulaşılan kat sesle belirtilecektir. Asansörlerin sığınağın bulunduğu kata kadar ulaşması zorunludur. Elektriğin kesilmesi durumunda asansörlerin çalışmasını sağlayacak bir teknik düzenleme de bulunmalıdır.

**(5)Merdivenler:** Resmî binalar, halka açık binalar, tesisler ve birimlerdeki merdivenler, düz kollu ve sahanlıklı yapılacaktır. Merdivenin her iki yanında yuvarlak borudan küpeşterler bulunacaktır. Küpeşte ile duvar arasında (4) cm. aralık bulunacaktır. Merdiven genişliği 180 cm.yi aşınca ortaya bir korkuluk ilâve edilir. Binalardaki basamak genişlikleri 30 cm, basamak yüksekliği (15–16) cm. alınacaktır. Basamak yüzeyleri kaymaz ve aşınmaz malzemeden olmalıdır. Merdivenlerin başlangıç ve bitişini körlere belirtmek için farklı malzemeden şeritler düzenlenir. Merdivenler, basamaklarda gölge meydana gelmeyecek şekilde karşıdan ve iyi aydınlatılmalıdır. Rıhsız merdiven yapılmayacaktır ve umumi binalar, toplu konutlar ve apartmanların binaya giriş merdivenleri mutlaka korkuluklu olmalıdır.

**(6)Kapılar:** İç kapılar da eşiksiz yapılmalı ve en az genişlikleri (90) cm. olmalıdır. Çarpmalara karşı kapıların alt kenarlarında kapı genişliğinde ve (30) cm. yüksekliğinde metal levhalar bulunmalıdır. Kapı kolları kolay kavranır, kolay çevrilebilir malzemeden yapılmalıdır. Çift kanatlı iç kapıların toplam genişliği, bir kanat (90) cm.den az olmamak şartı ile (150) cm.den az olamaz. Bu kapıların cam yüzeylerinin kırılma ve tehlike oluşturma ihtimallerinin en aza indirilmesi için gereken bütün tedbirler alınacaktır. Görme özürülülerin cam yüzeyi fark edebilmeleri için dikkat çekecek renkte şeritler cama yapıştırılacaktır.

**(7)Koridorlar:** Resmî binalarla, halka açık bina ve tesislerdeki koridorlar genel olarak (150) cm.den daha dar yapılamaz. Görme özürülülerin sık şekilde kullandıkları binalarda kontrast ve canlı renkteki oklar, işaretler ve rakamlarla katlar ve bulunulan konumlar vurgulanarak belirtilir. Gerekli bütün mekân, mahal, alan ve geçitlerde yangın ve doğal afet anlarında kaçış yollarını gösteren ışıklı ve sesli yönlendirme cihazları veya elemanları bulunacaktır.

**(8)Tuvaletler:** Toplam alanı 1000 m<sup>2</sup>'yi aşan binalarda bayan ve erkek için birer özürülü tuvaleti, zorunlu hallerde her iki cins için bir adet özürülü tuvaleti düzenlenecektir. Binalarda her 10 wc' den biri özürülülere ayrılacaktır. Özürülü tuvaletinin kapısının temiz açıklığı en az (85) cm. olacaktır. Bu kapı dışarıya açılacak veya sürme kapı olarak düzenlenecektir. Dışarı açılan bir kapı düzenlenmesi durumunda, kapıya içerden kolay kapatılabilmesi için menteşelerden (10) cm. uzaklıkta ve yerden (100) cm. yükseklikte, düşey ve yatay olabilen bir kol eklenir. Tekerlekli sandalyedeki bir kişinin kullanabileceği kabul edilen en küçük tuvalet kabini ölçüleri (150cmx150cm.)'dir. Burada alafrağa tuvalet düzenlenecektir. Klozetin uzun eksenini duvara paralel olarak yer alacak, klozetin duvara en yakın noktasının duvardan uzaklığı (25) cm. olarak alınacaktır. Klozetin önünün arkadaki duvardan uzaklığı (70) cm. olmalıdır. Klozetin yanındaki duvara sabit tutunma kolu konur. Bu tutunma kolu (3–4) cm. çapında bir yuvarlak 90 borudur. Birbirine eşit (70) cm.lik iki kolu olan L biçiminde bir elemandır. Yatay kısmı yerden (75) cm. yüksekliktedir, klozetin en öndeki noktasını da (25) cm geçer. Düşey tutunma kısmı yukarı doğrudur. Bu tuvalet kabine küçük bir lâvabo da ilâve edilecektir. Tekerlekli sandalyedeki insanın rahat kullanacağı tuvalet kabini boyutları ise (220cmx220cm.) olmalıdır. Klozette oturma yüksekliği (46–47) cm. olarak elde edilmelidir. Keskin kenarlı olmayan, darbelere dayanıklı klozet kapakları kullanılacaktır. Özürülülerin ve yaşlıların kullanacağı bütün lâvabolarda hassas parmak kavrayışına gerek bırakmadan kolayca kontrol edilebilen uzun kollu musluklar tercih edilir. Tekerlekli sandalyedeki kişiler için düzenlenmiş bulunan tuvalet kabinlerinin önünde de tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edebileceği kadar bir alan bulunmalıdır. Şehirdeki petrol istasyonlarında en az bir özürülü tuvaleti bulunacaktır. Bu tuvaletin özellikleri de yukarıda anlatıldığı gibidir. Sinema, tiyatro, gösteri ve konferans salonlarında sirkülasyon alanlarına girmeyecek şekilde, her biri (80–100 cm x 130–150 cm) boyutlarında olan 4 kişilik yer tekerlekli sandalyedeki kişilere ayrılır.

**(9)Otoparklar:** Otoparklardaki park yerlerinin % 5'i özürülü otomobilleri için ayrılır. Bu otopark yerlerinin genişliği (350) cm. olacaktır. Bu otopark yerleri hem zeminde uluslararası özürülü işareti ile

belirtilecek, hem de bir levha ile tanıtılacaktır. Özürlü için ayrılmış bulunan otopark yerlerinden basamaksız olarak ve gerektiğinde standartlara uygun rampalarla asansörlere ve binaların girişlerine ulaşılabilir.

**(10)Bankolar, raflar ve kasalar:** Posta hanelerde, banka şubelerinde ve devlet dairelerinin hizmet birimlerinde tekerlekli sandalye için yeterli hareket alanı bulunmalı, yaklaşılan bankoların yükseklik ve özellikleri de; tekerlekli sandalyedeki insanlarla, oturmakta olan yaşlılarla, görme ve işitme özürlü kişilerle kolay iletişim kurulmasına uygun olmalıdır.

Büyük mağazalarda tekerlekli sandalyenin kasadan geçişi için en az (80) cm. temiz açıklık gerekmektedir. Büyük mağazalarda ve kütüphanelerde raflar arasında en az (100) cm. mesafe bulunmalıdır. Sinema, tiyatro, spor tesisleri v.b gibi salonlarda 300 koltuktan biri, her salonda en az 4 kişilik arkadan girişli (1x1.20) m. ebadında yer, tekerlekli sandalye için ayrılacaktır.

**(11)Oteller:** Otel ve motellerde oda sayısının % 3'ü ve en az her otelde 1 odada hijyenik bakımı da dahil tekerlekli sandalyelerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenecektir. (Bu oranlar % 3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

## ALTINCI BÖLÜM Yapı ruhsat işleri

### MADDE 60 –

Yeni inşaat, ilave ve esaslı tamir ve tadil işlerinde yapı ruhsatı almak için, yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belgeler), plan, proje resimleri ve diğer belgeler aşağıda gösterilmiştir.

#### (1) Tapu, kadastro ve imar durumu ile ilgili evraklar :

a) *Mülkiyet ile ilgili evraklar:* Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler.

a1) Güncellenmiş tapu senedi,

a2) Özel kanunlara göre tahsis yapıp, henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi, (14.06.1934 tarih 2510, 11.06.1945 tarih 4753, 22.03.1950 tarih 5618, 15.05.1959 tarih 7269, 20.07.1968 tarih 775, 02.07.1968 tarih 1051 sayılı kanunlara göre)

a3) Mülkiyete dair kesinleşmiş Mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

a4) Tapuya esas ölçü krokisi,

a5) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

b) *İmar uygulaması ile ilgili evraklar:*

b1) İmar durumu belgesi(imar çapı),

b2) Parselin plankotesi,

b3) İnşaat başlamış ise inşaat durum zaptını gösterir belge,

b4) Büyükşehir Belediyesi'nden alınmış numarataj belgesi

#### (2) Projeler:

a) *Mimari proje:* (Binanın büyüklüğüne göre)

a1) 1/200 veya 1/500 ölçekli arsa ve bina köşe koordinatlarının verildiği umumi vaziyet planı,

a2) 1/50 veya 1/100 ölçekli kat planları,

a3) 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit,

a4) 1/50 veya 1/100 ölçekli yeteri kadar cephe resimleri,

(Proje 1/100 ölçeğinde hazırlanması halinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)

a5) Binalarda ısı yalıtım, detay ve hesapları (en son yayımlanan *TS 825"Binalarda Isı Yalıtım Kuralları"* esas alınarak) tanzim edilecektir.

a6) Asansör avan projesi

**a7) Otopark planı ve detayları ( gerekli ölçekte)**

**b) Statik proje:** Mimari projesine uygun olarak inşaat mühendisi tarafından hazırlanan taşıyıcı sistem projesidir. Statik projeler (b4) fıkrasındaki tarife uygun olmak üzere hazırlanacak zemin inceleme raporları ve belirlenecek zemin emniyet gerilmesi esas alınarak düzenlenecektir.

- b1)** Betonarme Binalarda Betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri
- b2)** Çelik Karkas Binalarda Çelik yapı hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri
- b3)** Ahşap Binalarda ahşap statik hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri
- b4)** Yığma Binalarda temel ve döşeme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri
- b5)** Asma Çatılı binaların çatı hesabı, projesi ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri
- b6)** Bitişik nizamda komşu temel seviyesinin altına incek veya düşey istikamette (5 00)m den fazla yapılacak hafriyatlarda, ayrıca özellik arz eden durumlarda hafriyat öncesi “İksa Projeleri” hazırlanacaktır.

**c) Diğer Projeler:** Elektrik, telefon, sıhhi tesisat, yangın tahliye, yangın algılama, yangın söndürme, doğalgaz uygulama bölgelerinde doğalgaz tesisat projesi ve kalorifer projeleri ve hesapları tanzim edilecektir. 1 kat 1 bağımsız bölüm den meydana gelen Sanayi dükkânları ile 1 kat 1 bağımsız bölüm ve bodrum ile açık çıkma alanları hariç 120 m<sup>2</sup> yi geçmeyen meskenlerde sıhhi tesisat proje ve hesapları aranmaz. Ancak “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde gerekli proje ve hesapların hazırlanması gerekir.

**d) Trafo:** Aşağıda belirtilen özelliklerdeki yapıların elektrik enerjisinin temini için inşaat ruhsatından önce “Elektrik Dağıtım Şirketi”nden görüş alınması kaydı ile trafo tesis edilmesi gerekir. Her biri (15.00)m<sup>2</sup> yi geçmeyen, TAKS alanına dâhil edilmeyen ve ön bahçe dışında arka ve yan bahçelerde tertiplenebilirler.

Bu durumda bir parselde;

- 40-160 konut için (1) adet
- 160-320 konut için (2) adet
- 320 den fazla konut için (3) adet
- Kullanım alanı (1500)m<sup>2</sup> ve üzerindeki iş merkezleri
- Her türlü büyük sanayi ve fabrikalar
- Resmi daire ve lojmanlar
- Hastahane, sağlık kuruluşları ve yurtlar
- Fuar, sergi alanları ve spor tesislerinde trafo yeri tahsis edilmelidir.

Trafo mekânlarına müstakil giriş çıkış sağlanmalı ve mimari proje vaziyet planında gösterilmelidir.

**3) İnşaat Ruhsatına Yönelik Hazırlanacak Zemin Etüd Raporları:**

Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin uygulandığı alanlardaki tüm yapılara yeni inşaat ruhsatı alınması anında ve zemin etüd raporu hazırlanmaksızın inşaat ruhsatı alınmış yapılarda kat ilavesi halinde, “ZEMİN ETÜD RAPOR”u yaptırmak mecburidir.

**a) Zemin etüd raporlarında göz önüne alınacak faktörler:** İmar planlarına esas “Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporları” ve bunlara ait “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nın mevcut olduğu bölgelerde parsel bazında hazırlanacak olan inşaat ruhsatına yönelik ve statik projelere altlık teşkil eden “Zemin Etüd Raporları”nda, yapılacak saha, laboratuvar ve büro çalışmalarında, yapıyı etkileyecek olan aşağıdaki faktörler göz önüne alınmalıdır.

**a1)** Parselin genel zemin durumu ve yerleşilebilirliği hakkında bilgi veren, imar planlarına esas olarak hazırlanmış harita ve raporlara göre *Yerleşime Uygunluk Durumu*,

**a2)** Planlanmış yapının fonksiyonu ve önemini belirten *Bina Önem Katsayısı*,

**a3)** Meydana gelebilecek bir depremde uzaklık olarak deprem etkisine hangi mertebede maruz kalınacağını belirleyen *Deprem Bölgesi Derecesi*,

**a4)** *Bodrum kat hariç bina kat adeti*.

**b) Zemin inceleme raporu format içeriği kategori tespiti:** Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulan ve aşağıda tabloda verilen “Kategorilendirme Tablosu”na göre hazırlanacak “Zemin Etüd Raporu” format içeriği 3 kategoriye ayrılmıştır. Bu tablo yardımı ile kategori tespiti yapılır.

	<b>Bina Önem Katsayısı I</b>	<b>Deprem Bölgesi Derecesi</b>	<b>Kategori</b>
Yerleşime Uygun alan	1,0	4 ve 5	B
	1,2		B
	1,4 -1,5		B
Az Önemli alan	1,0	4 ve 5	B
	1,2		C
	1,4-1,5		C
Önemli alan	1,0	4 ve 5	C
	1,2		C
	1,4-1,5		C
İmar planına esas jeolojik –jeoteknik etütte kaya olan alanlarda 4 kat ve üzerine zemin etüt raporu Tip B ye göre hazırlanır.			
İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etütte alüvyon(toprak) zemin olan alanlarda 2 katı geçmeyen yapılar için zemin etüt raporu Tip A ya göre hazırlanır.			

Kategorilendirme Tablosu

Tablodaki kategoriler, Konya Büyükşehir Belediyesi Zemin Etüt Şartnamesinde tarif edilmektedir.

**Tip- A:** Araştırma çukurlu Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu

**Tip- B:** Sondajlı Jeolojik -Jeoteknik Etüt raporu

**Tip-C:** Ayrıntılı jeoteknik çalışmaları kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Hazırlanacak olan raporlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayınlanan “*Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı*” na ve “*Konya Büyükşehir Belediyesi Zemin Etüt Şartnamesi* “ ne göre düzenlenir.

Ruhsata esas olan ve mesleki denetimden geçen bu raporlar, Konya Büyükşehir Belediyesi’nin görüşü alındıktan sonra, ilgili ilçe belediyesine gerekli işlemlerin yapılması için gönderilir.

#### **Projelerde uyulması gerekli esaslar**

##### **MADDE 61–**

60.maddenin (2) fıkrasında sözü geçen belgelerin:

(1) *Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca veya Belediyece kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına uygun olması,*

#### **(2) Proje başında:**

a) *Arsanın:*

a1) Yeri

a2) Tapu kaydı,

a2a) Pafta, ada, parsel numaraları,

a2b) Alanı,

a2c) Özel durumlarda, varsa ihtiva ettiği yapılar.

b) *Yapılacak yapının:*

- b1) Cinsi,
- b2) Kat adedi,
- b3) Bina ve inşaat alanları,
- b4) Hangi maksatla kullanılacağı,
- b5) Yapı sahibi ve varsa müteahhidi ile projelerini tanzim edenler ve fenni mesuliyetlerini alacak olan elemanlar hakkında lüzumlu bilgileri açıkça belirten bir bilgi tablosunun bulunması gerekir.

b6) *Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerinin ilgili odası tarafından onaylanması gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili idarelerce onaylanmaz. İdare, projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler. Ancak, İmar Kanununun 38.maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır. Kamu Kuruluşunda görevli olup, kamu kurumlarına ait projeleri yapan 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve oda onayı ile ilgili hükümlere tabi değildir.*

### **Fenni mesuliyet hizmetleri ve sicil**

#### **MADDE :62-**

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ve sorumluluk ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

#### **(1) Fenni Mesuliyet:**

Fenni mesuller 60 ve 61. maddelerde belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye ve bağlı olduğu meslek odasına karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makine ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

#### **(2) Fenni mesuller:**

Ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhütleri kapsayan mal sahibi ile arasında yapılan sözleşmeyi ilgili belediyesine vermek zorundadır. Sözleşmede fenni mesuliyet başlangıç ve bitiş süresine ilişkin yer alması gerekir. Başlanmış inşaatlarda fenni mesul sözleşmesinin bitimine müteakip yapılacak yeni sözleşme aşamasında idare ve fenni mesul tarafından, inşaatın durum tespiti (inşaatın projelere uygunluğunun incelenmesi, fotoğraf tespiti) yerinde yapılarak tutanak düzenlenir. Aynı fenni mesulün sözleşme yenilemesi halinde bu şart aranmaz Ayrıca yeni fenni mesul tayin edilmeden inşaatın devamına kesinlikle izin verilmez.

#### **(3) İdare:**

Kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili meslek odasınca düzenlenen sicil durumunu ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m2.) belirtir belgeyi ister. İdare bu denetimleri yürütmesi için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin birer örneğini ilgili meslek odalarına gönderir.

#### **(4) Meslek odaları:**

Fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa durumlarını dikkate alarak yerine getirirler.

#### **(5) Fenni mesullük sınırlaması ve Fen Adamları:**

Mimar veya inşaat mühendisi (30 000) m2.den, makine mühendisi (60 000) m2.den, elektrik mühendisi (120 000) m2. den fazla inşaatın fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz. Fenni mesullerin, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde işyeri olması ve

ikamet etmesi şarttır. (200KM.) den fazla mesafede, üzerinde fenni mesullük yükümlülüğü bulunması halinde, yeni fenni mesullük görevi alamaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı (3 000)m<sup>2</sup>. den fazla olan inşaatlarda fenni mesullere yardımcı olmak üzere "İmar kanununun 38 inci Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik" kapsamında yapı ile ilgili bir adet "1. grup veya 2. grup fen adamı" görevlendirilir. Bu fen adamı aynı anda Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmak kaydı ile (15 000)m<sup>2</sup> den fazla inşaatla görevlendirilmezler. Ancak tek ruhsata bağlı bu miktarı aşan inşaatlarda bu şart aranmaz. Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, belediyenin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda Valiliğe (Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü) gönderilir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçen süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

#### **(6) Fenni mesullerin görevleri, vizeler ve yapı iş defteri:**

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları

(3 000)m<sup>2</sup> yi geçen inşaatlarda yapı iş defterine işlemek zorundadırlar.

Toprak, zemin aplikasyonu, temel, bodrum, su basman, katlar, çatı, su ve ısı yalıtımı, kanalizasyon, Fosseptik, Mekanik Tesisat, Elektrik/İletişim ve Asansör Tesisatı işlemlerinden;

**a) Toprak, zemin aplikasyonu ve temel vizeleri:** Mimar ve inşaat mühendisi fenni mesul ve belediye teknik elemanlarınca 3 adet vize yerinde yapılır. Vizenin yapılmasına müteakip "İnşaata Başlama Tarihi" belirtilir ve onaylatılır.

**b) Bodrum ve Subasman Vizeleri:** Fenni Mesul inşaatla hazır bulunarak, Belediye Teknik Elemanlarınca birlikte yapılarak onaylanır. Bodrum vizesi inşaat mühendisi fenni mesul tarafından, subasman vizesi ise mimar fenni mesul tarafından yapılır. Zemin aplikasyonuna müteakip bina aplikesine ait koordinatlı sayısal veriler idare tarafından Büyükşehir Belediyesine bildirilmek zorundadır.

**c) Tüm beton safhalarında:** İnşaat Mühendisi Fenni Mesul tarafından gerekli demir ve beton denetimleri yapılır. Temel ve her kat için ilgili kurumlarca yetkilendirilmiş Bağımsız Laboratuvarlar ile Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait Laboratuvarlar dan alınacak "Beton Numune Raporları" ile fenni mesul tarafından hazırlanacak demir uygunluk raporu Belediye'ye verilerek vizeler bölümü onaylatılır. Bir önceki safhanın işlemleri tamamlanmadan inşaatın devamına izin verilmez.

**d) Çatı ve son kat kot kontrolü ve vizesi:** Mimar fenni mesul ile birlikte belediye teknik elemanlarınca yapılır.

**e) Isı, su yalıtımı ve kanalizasyon/fosseptik vizeleri:** Mimar ve makine mühendisi fenni mesuller tarafından yapılırlar onaylatılır. (Isı yalıtım detayları mimar tarafından, projeler ve hesapları makine mühendisi tarafından hesaplanır. İmalat kontrolleri, inşaatla ilgili olanları mimar, tesisatla ilgili olanları ise makine mühendisi tarafından imalat aşamasında yapılır. Ruhsatın ilgili haneleri ilgili Fenni Mesul tarafından onaylatılır.)

**f) Elektrik/iletişim tesisatı ile ilgili tüm işlemler:** Elektrik mühendisi fenni mesul tarafından yapılır. Ancak tüm tavan ve duvar borusu döşeme safhalarında, ilgili fenni mesul tarafından denetlendiğine dair rapor getirilir. Ruhsattaki ilgili hane bu halde onaylanır.

**g) Asansör tesisatıyla ilgili işlemler:** Makine ve elektrik mühendisi fenni mesuller tarafından yapılır.

**h) 1 kat 1 bağımsız bölümden meydana gelen ve bodrum ile açık çıkma alanları hariç 120 m<sup>2</sup> yi geçmeyen meskenlerde zemin aplikasyonu (a) ve su basman vizeleri (b) dışında vize şartı aranmaz.**

#### **(7) Cezai işlemler:**

**a) İmar planı ve yönetmeliğe uygun olarak proje tanzim edilerek inşaat ruhsatını almadan inşaatla başlanan veya tamamlanan yapılarla, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılarla, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine göre gerekli işlem yapılır. Daha sonra uzmanlık konularına göre fenni mesullerden (veya yeni fenni mesullük üstleneceklerden) "Uygunluk, Deney ve İnceleme Raporları" istenir. Bu işlemlerin tamamlanmasından sonra söz konusu yapının inşaat ruhsatı verilir.**

**b) Fenni mesulün görevi yerine getirmemesi, İmar Kanunu ve Büyükşehir İmar Yönetmeliğine uymaması, ruhsat ve eklerine aykırı işlem yapılması, görevini kötüye kullandığının tespit edilmesi durumunda, gerekli kanuni işlemlerle birlikte ilgili fenni mesuller 1 inci tespitte uyarılır. Birinci tespitten başlayarak 5 yıllık süre içindeki ikinci tespitte 1 yıl, üçüncü tespitte 3 yıl süre ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde fenni mesuliyet üstlenemezler. Bu konuda ilgili Odalara bilgi verilir. Meslek odaları sicil durum belgesinde yapılan bu işlemleri takip ederek gösterir ve belediyeleri bilgilendirir.**

c) Tesisat imalat aşamasında taşıyıcı sistemdeki tahribattan dolayı verilen zarardan tesisat ile ilgili fenni mesuller sorumludur.

**(8) Sicil:**

Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili Belediyesince gönderilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya fenni mesullüğün boşalma durumu dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller göz önüne alınır.

**Kamuya ait yapı ve tesisler**

**MADDE 63-**

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşlarınca veya ilgili kurum tarafından kabul edilen serbest çalışan bir fen elemanınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetler ile ilgili tesislerle bunların müstemilatı için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşunca yazılı olarak Belediye Başkanlığına, inşaata başlanacağını bildirilmesi yeterlidir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara, belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyulması kaydı ile projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde 60.maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

**Tadilatlarda ruhsat şartı ve uyulması gerekli esaslar**

**MADDE 64 –**

İmar planı ve bu yönetmelikteki hükümlere aykırı olmamak şartı ile yapılacak esaslı tamir ve tadiller ruhsata tabidir. Yapı ruhsatı alınmış yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde sonradan değişiklik yapılması istendiğinde:

(1) Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise, yukarıda 60. maddede sözü geçen mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde 60. maddenin (2b) fıkrası ile 62. madde gereğince istenen belgelerin gerekenlerinin de değiştirilmesi lazımdır.

(2) Yapılacak değişiklik belirli veya birkaç katı ilgilendiriyorsa belediyeye sadece değiştirilmesi istenen katların planları ibraz olunur. Gerekirse yukarıda 1. fıkrada belirtildiği şekilde statik hesapları değişmiş şekliyle istenebilir.

(3) Bir katın belirli bir kısmında değişiklik yapılması gerektiği takdirde, sadece bu kısmın tadil planının Belediyeye ibrazı ile iktifa olunur.

(4) Proje üzerinde basit tashihler yapılması mümkün olan hallerde, ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak, belediyece mühürlenerek imza edilir.

(5) Sonradan imar planında yapılan değişiklikten dolayı ifraz, tevhid v.b işlemlere tabi duruma düşen ruhsatlı binalarda, bina içerisinde inşaat alanının büyütülmemesi şartı ile yapılacak tadilatlar için izin verilir.

(6) Diğer bağımsız bölüm veya ortak bölümleri etkilemeyen tadilatlarda, tadilat istenilen bölüm veya bölümlerin incelenmesi yapılır.

(7) Güçlendirme Projesi gereği ilave edilecek kolonlar, taban alanı artışı getirmez.

(8) Bu maddede sözü geçen tadilat projelerinin (4) takım olması gerekir.

**Basit tamir ve tadilatlarla ilgili esaslar:**

**MADDE 65 –**

Basit tamir ve tadiller (derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilat ve tamiratlar) ile bahçe tanzimleri, korkuluk, paratoner, pergole ve benzerleri ile küçük ve basit kümesler yapılması, gerek bunların gerekse bölme duvarı kaplaması, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Ancak, bunlardan mülkiyet dışına iskele kurmayı icap ettirenler için Belediyeye yazı ile müracaat edilmesi lazımdır.

### **Ruhsat sonrası inşaata başlama esasları**

#### **MADDE 66 –**

*Bir parselde ilişkin yapı ruhsatı alınmadan o parselde kazı ve hafriyat yapılamaz.* Ruhsat alındıktan sonra yapılacak olan hafriyattan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve fenni mesullere aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerinin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde İmar Kanununun 32-40-42. maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır. Ruhsatlı yapıların hafriyatının başlaması ile iskan müsaadesi arasında geçen zaman zarfında inşaatın veya çevre koruyucu perdenin üzerine enaz (0.50 m.x0.75 m.) ebadında bir levha asılarak, üzerinde yapı sahibinin, proje müelliflerinin, müteahhidin varsa şantiye şefinin, fenni mesullerin isimleri ile, yapı ruhsatı tarihi ve sayısı, pafta, ada, parsel numarasını ihtiva eden bilgilerin yazılması mecburidir.

Ayrıca inşaata başlanılacak arsa üzerinde bulunan yıkılması gereken veya herhangi bir sebeple yıkılması öngörülen yapılar için ilgili belediyesinden “*Yıkım*” için izin alınacaktır.

### **Yapı yeri gösterilmesi**

#### **MADDE 67 –**

Belediyeye yazılı müracaat edilerek yapı yerinin gösterilmesi istenir. Belediyeye dilekçenin verildiği tarihten itibaren, 5 iş günü içinde yapı sınırlarını ve röperlerini göstermediği, takdirde ilgisince yapı yeri tespit edilerek ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaata başlanır.

Ayrıca, yapı su basman seviyesine getirildiğinde, sahibinin yazılı müracaatı üzerine, ölçü krokilerine ve tasdikli projesine göre yapı yeri en geç 5 iş günü içinde kontrol edilir. Yapı bu safhada ruhsat ve eklerine göre yapılmış ise inşaatın temel üstü vizesi yapılarak, inşaata devam müsaadesi verilir.

## **YEDİNCİ BÖLÜM**

### **Geçici ve son hükümler**

### **Yürürlükten kaldırılan mevzuat**

#### **MADDE 68 –**

Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.07.1998 tarih ve 40 sayılı kararıyla yürürlüğe giren “Konya Büyükşehir İmar Yönetmeliği” yürürlükten kaldırılmıştır.

### **Geçici Maddeler**

#### **MADDE 69 –**

### **Süresi içinde ruhsatı yenilenmeyen yapılar**

#### **GEÇİCİ MADDE 1 –**

Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde inşaatına başlanılmış 5 yıllık süre içerisinde ruhsat yenilenmeyerek ruhsatsız duruma düşen yapılarda; Yürürlükteki “*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*” ve “*Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik*” hükümleri uygulanmak kaydıyla, bu yönetmelik ve ilk ruhsat aldığı tarihteki yürürlükte bulunan yönetmelik karşılaştırılarak lehte olan hükümlere göre “*Yeniden Ruhsat*” verilir. Bu madde **01.05.2010** tarihine kadar geçerlidir. (***Değişiklik-22.05.2009-184 BMK***)

### **Zemin - Temel Etüd Raporları**

#### **GEÇİCİ MADDE 2 –**

Madde (60/3) tariflenen *Zemin-Temel Etüd Raporları*, Konya Büyükşehir Belediyesince halen hazırlanmakta olan imar planı ve uygulamaya esas olacak jeolojik ve jeoteknik çalışmaların yayınlandığı tarihten itibaren yürürlüğe gireceğinden, *bu tarihe kadar ilgili belediyelerce kat sayısı bodrum kat hariç 4 kat ve üzerindeki yapılarda madde 60/3b belirtilen (Tip B) kategorisine göre Zemin-Temel Etüdü Raporu hazırlanır.*

### **Bir bölümü başlanmış yapılar**

#### **GEÇİCİ MADDE 3-**

Tek bir taahhüt altında yapımına başlanan, tek bir parsel üzerinde yapılacak olan veya birden çok parsel üzerinde olmasına rağmen sözleşme, proje ve yatırım bakımından bütünlüğü bulunan kooperatif veya diğer toplu konut inşaatlarında; ruhsatlı bloklarla benzerlik olması gerekliliğinden dolayı, henüz inşaat ruhsatı alınmamış blokları da kapsayan *vaziyet planı –sözleşme ve tapu v.b. evrakların eklenmesi şartıyla-01.05.2010* tarihine kadar (***Değişiklik-22.05.2009-184 BMK***), *bir önceki yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılabilir.*

Ancak her iki yönetmelik hükümleri aynı anda uygulanamaz.

**Yürürlük**

**MADDE 70 –**

Bu yönetmelik 01/ 05 / 2008 tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 71 –**

Bu yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.