

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLERİ

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

- ✓ Üçüncü Bölüm hükümleri;
- Uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde,
- Aynı Yönetmeliğin geçici maddelerinde öngörülen başvurularda mülga idare yönetmeliklerinde yer alan hükümlerin lehte olanlarının uygulanabilmesi istisnası dışında;
- İdarelere tanınan yetki çerçevesinde hazırlanacak imar yönetmelikleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanarak Resmi Gazete’de yayımlanana dek;
- Uygulanması zorunlu olan Yönetmelik hükümleridir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 3. Bölümünde;

- ✓ Parsel büyüklükleri
- ✓ Bahçe mesafeleri
- ✓ Parselasyon planı, ifraz-tevhid
- ✓ Muvakkat yapılar
- ✓ Kapanan yollar
- ✓ Tehlikeli alanlar
- ✓ Parsellerde yapılanma şartları
- ✓ Bir parselde birden fazla bina yapılması
- ✓ Bina giriş ve rampaları
- ✓ Bina cephe, derinlik ve yükseklikleri
- ✓ Binalara kot verilmesi ve tesviye işlemleri

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 3. Bölümünde;

- ✓ Saçaklar, çatılar, çıkmalar
- ✓ Işıklıklar, bacalar, merdivenler, asansörler
- ✓ Konutlarda piyes ve koridor ölçüleri
- ✓ İç yükseklikler
- ✓ Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları
- ✓ Kapılar ve pencereler
- ✓ Portik ve pasajlar
- ✓ Su depoları, sıhhi tesisler
- ✓ Kapıcı daireleri, müştemilatlar
- ✓ Bahçe duvarları
- ✓ Şantiye binaları gibi arsa ve yapılarla ilgili hükümler yer alır.

Madde 17-Parsel büyüklükleri-İfraz şartları:

✓ İmar planında aksine bir hüküm yoksa, parsel büyüklükleri kullanım amacına, yapı nizamına ve kat yüksekliklerine göre belirlenmektedir. Buna göre parsel genişlikleri;

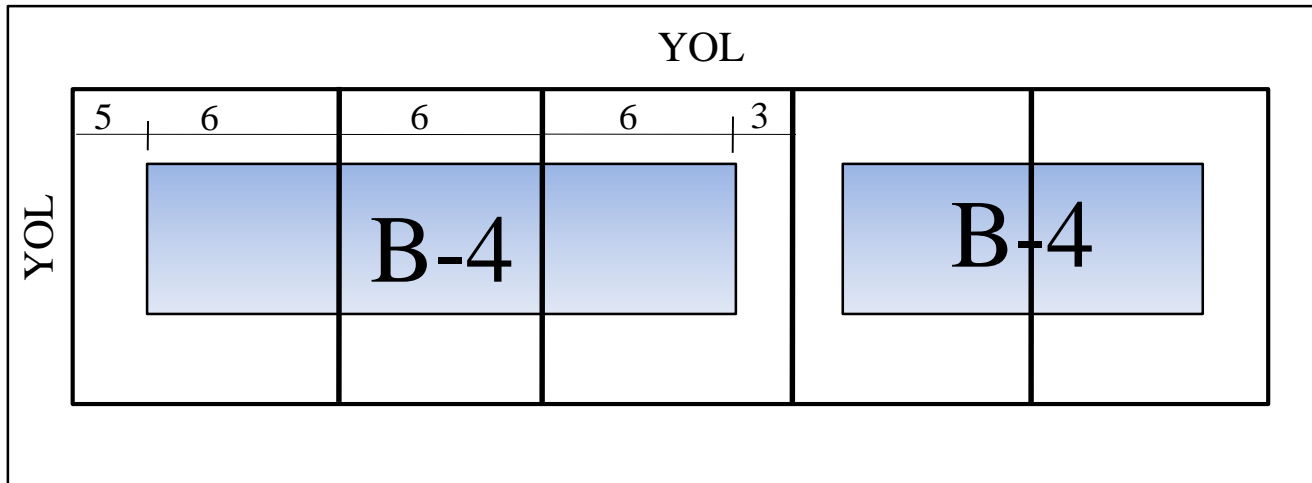
1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,

ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,

ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.



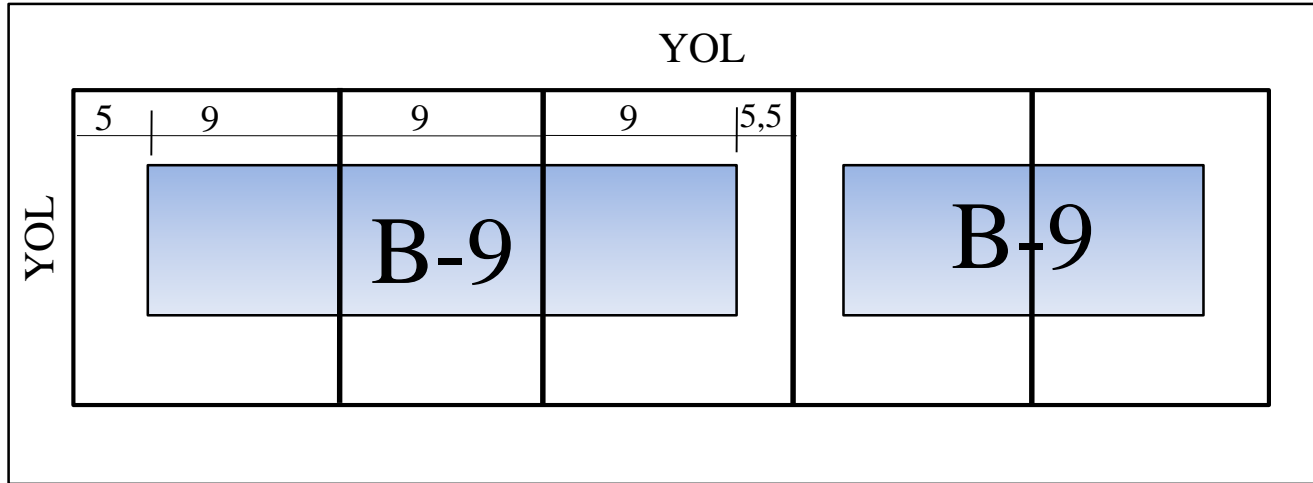
Madde 17-Parsel büyüklükleri-İfraz şartları:

b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,

bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den,

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.



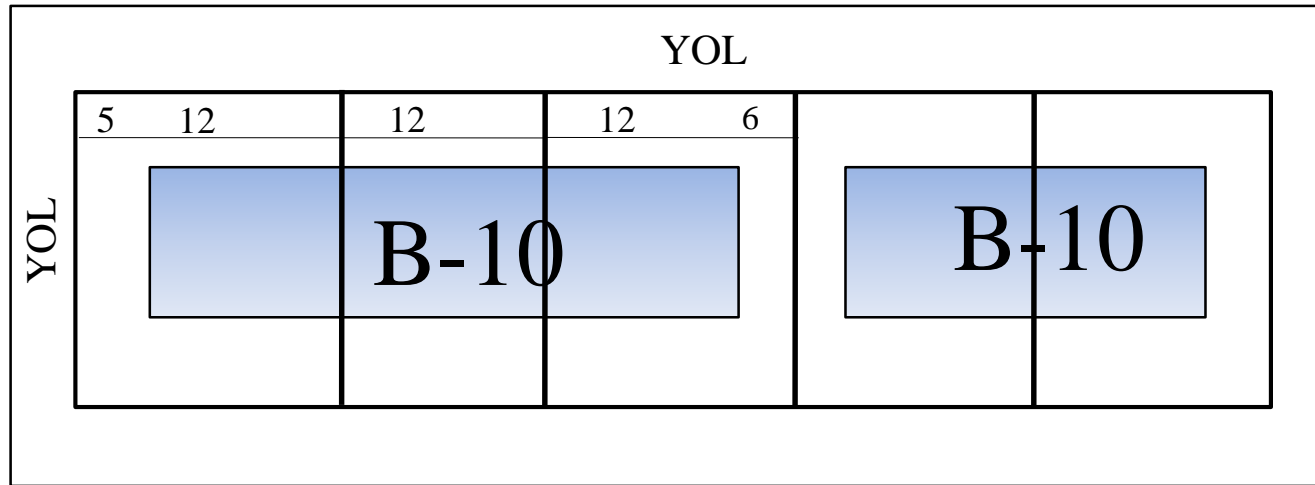
Madde 17-Parsel büyüklükleri-İfraz şartları:

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.



Madde 17-Parsel büyüklükleri-İfraz şartları:

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

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

3. Sanayi bölgelerinde 30.00 m. den,

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında 40.00 m. den,

az olamaz.

Madde 17-Parsel büyüklükleri-İfraz şartları:

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 ve 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. Sanayi bölgelerinde 30.00 m.den,

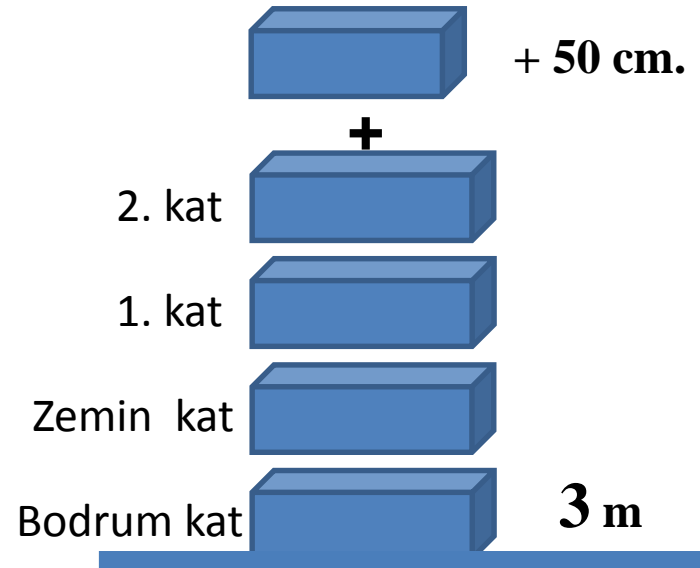
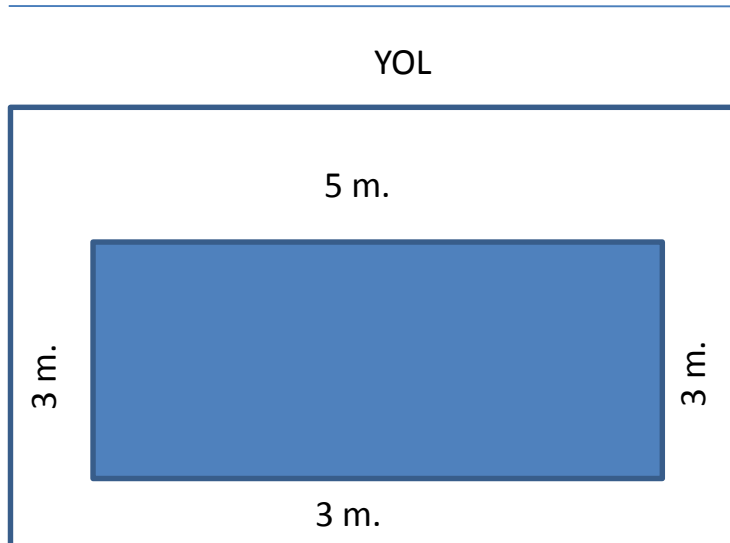
4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında 40.00 m. den, az olamaz.

Parsel alanları:

Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m². den az olamaz.

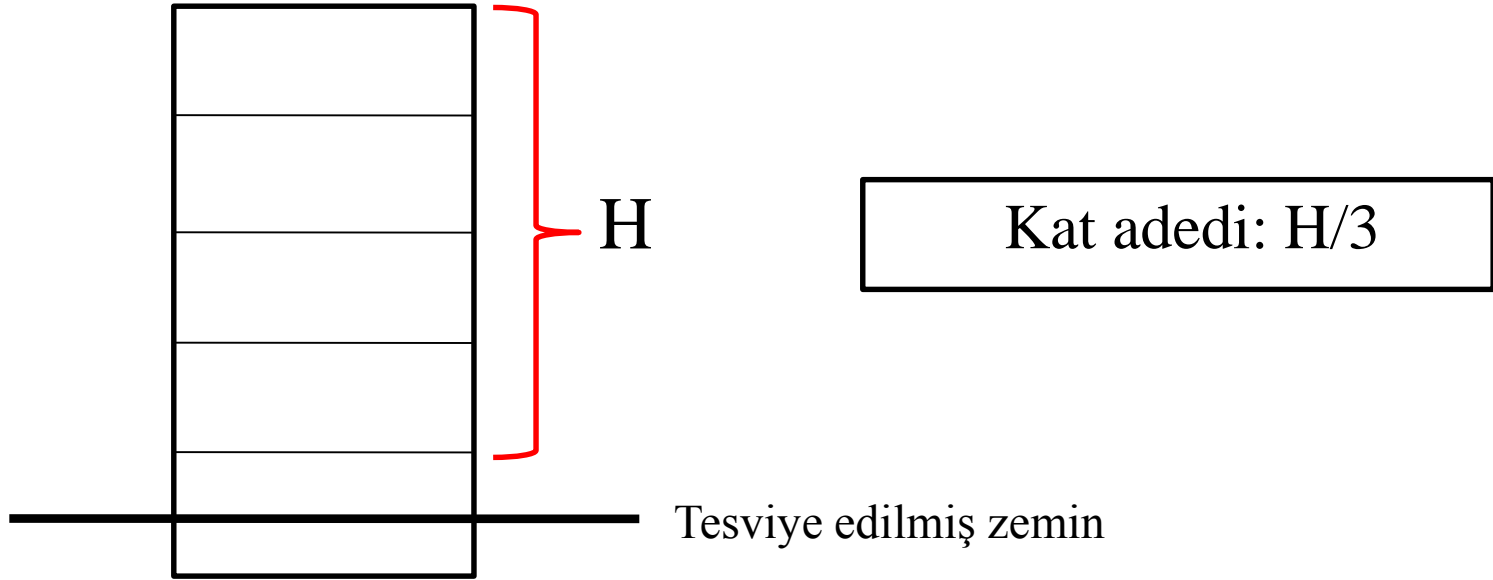
Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

- 1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.,
- 2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.,
- 3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.
- 4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.



Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

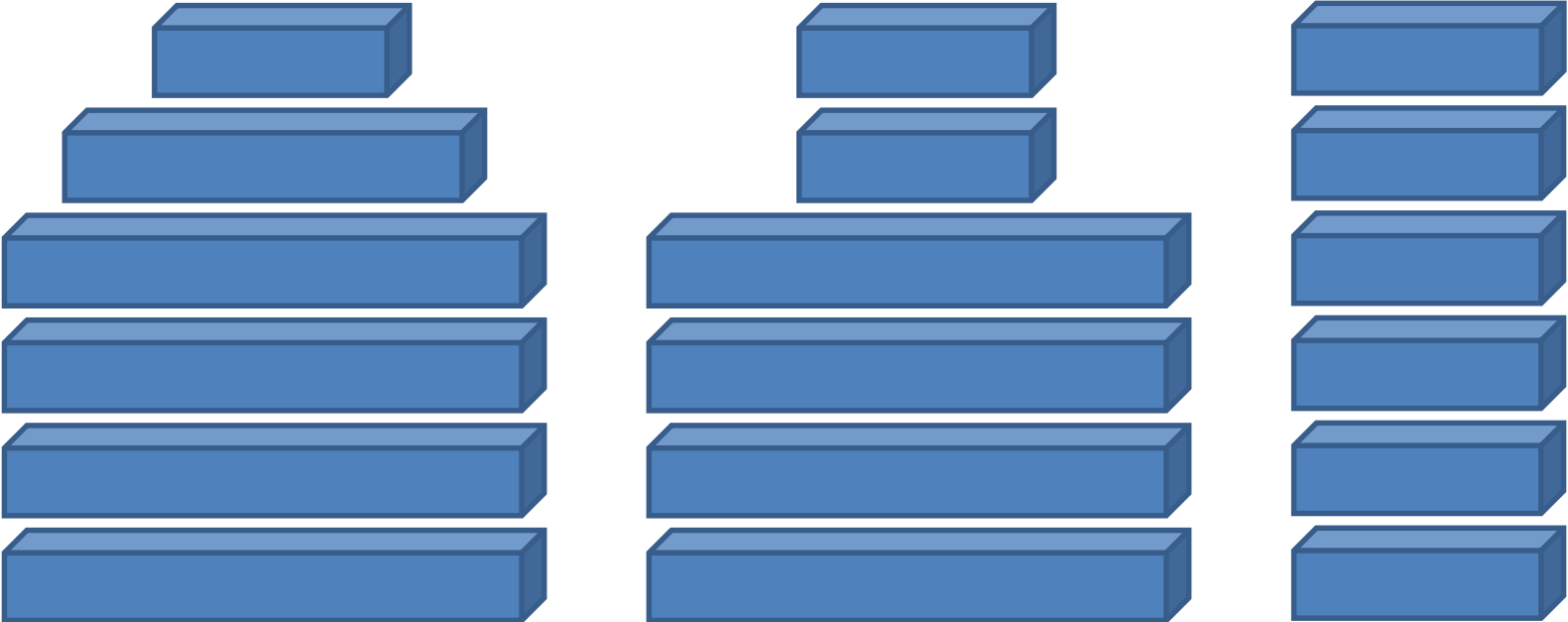
5) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur.



✓ (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

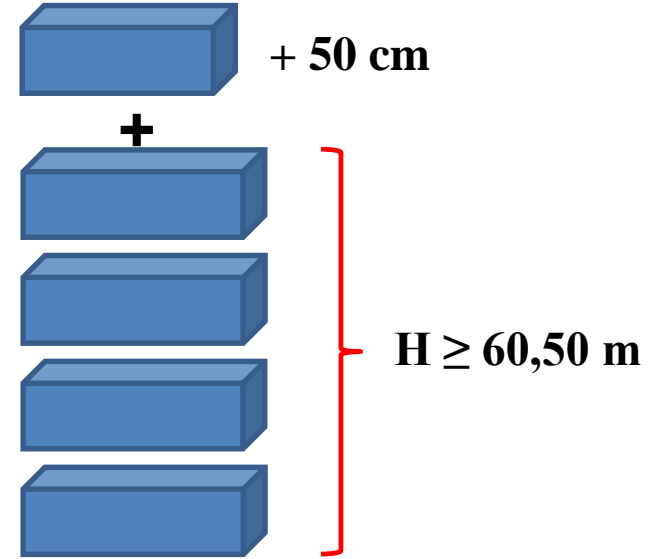
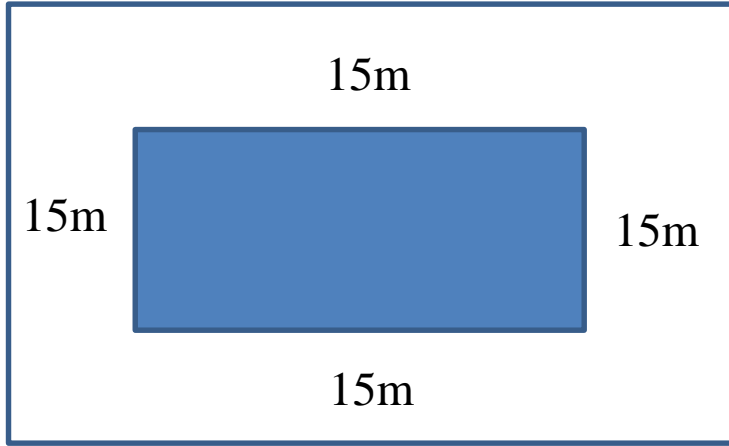
Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

✓Bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.



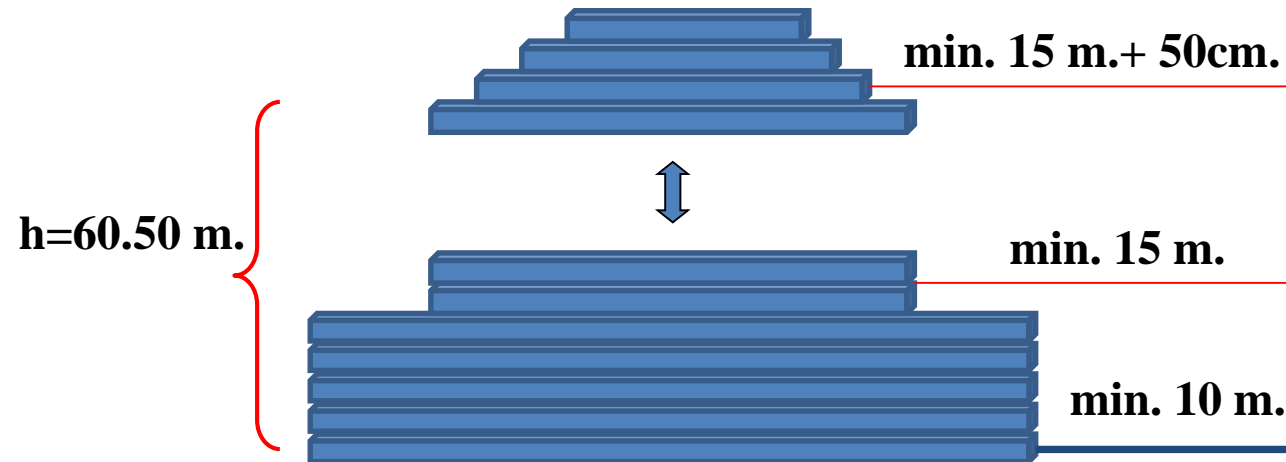
Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

- ✓ İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde;
- ✓ Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği **(60,50) m. veya daha fazla** olan binalarda,
- ✓ Ön, yan ve arka parcel sınırından en az (15,00) m. çekilir.
- ✓ (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir.



Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

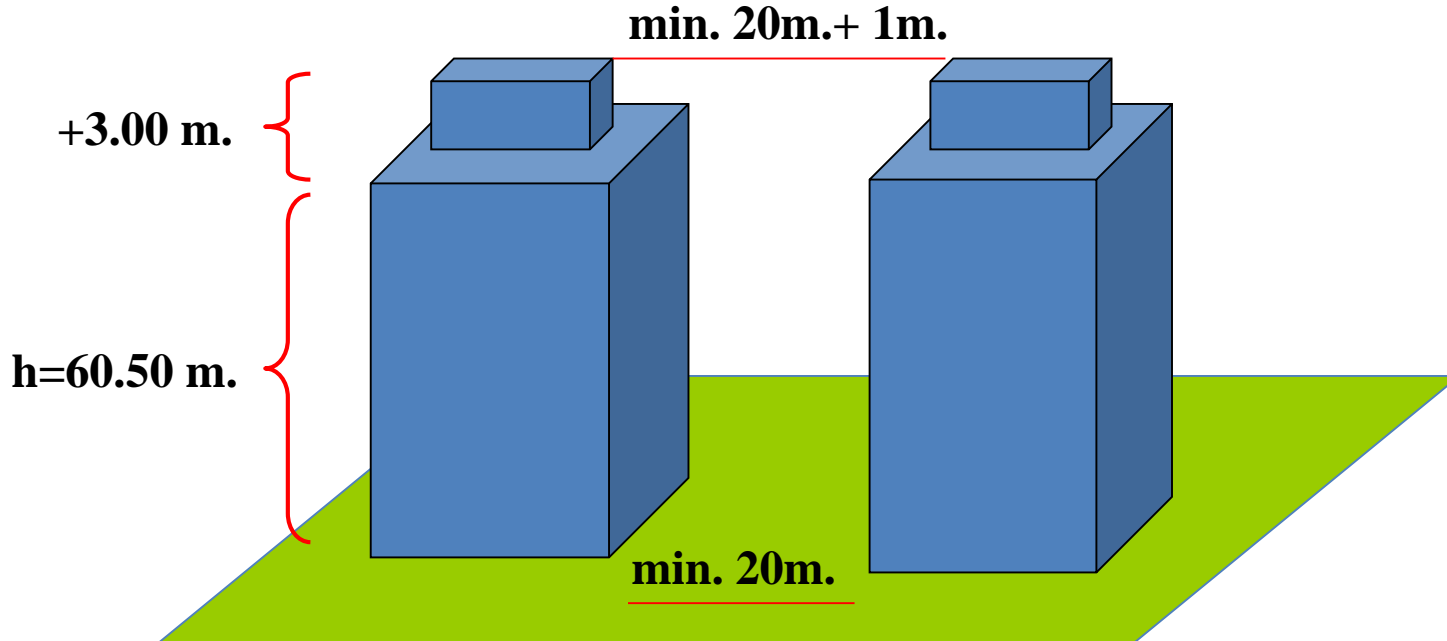
- ✓ Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir.
- ✓ Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. dir. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir.
- ✓ Ana kitle en fazla 5 katlı olup, kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir.



Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

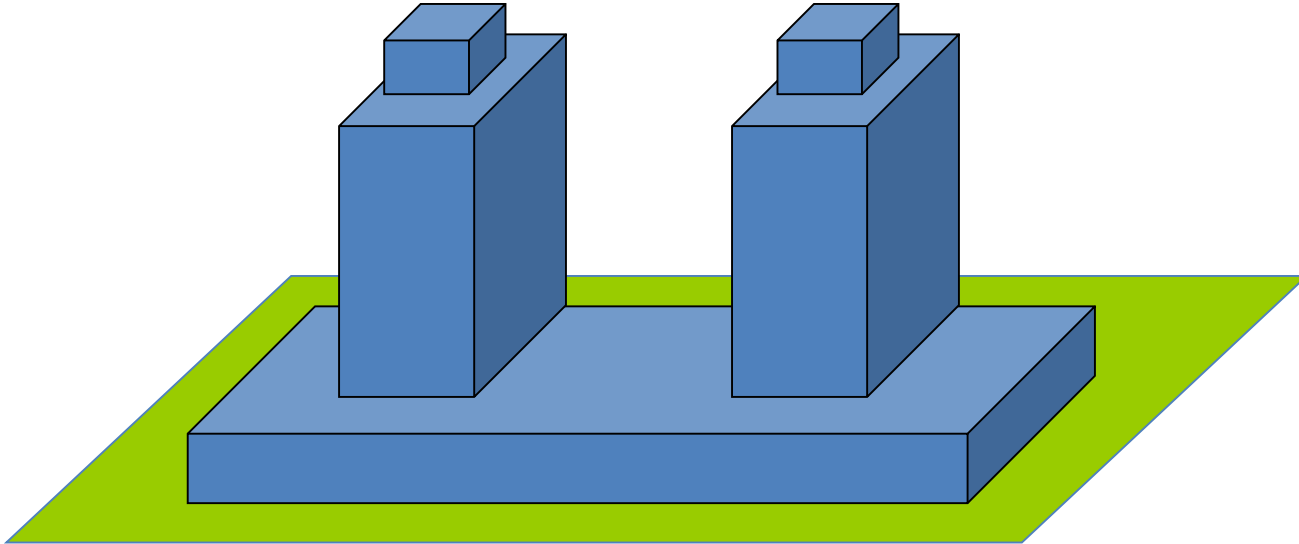
✓ Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina varsa binalar arasındaki mesafe, (20,00) m. olmalıdır. (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir.

✓ Fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.



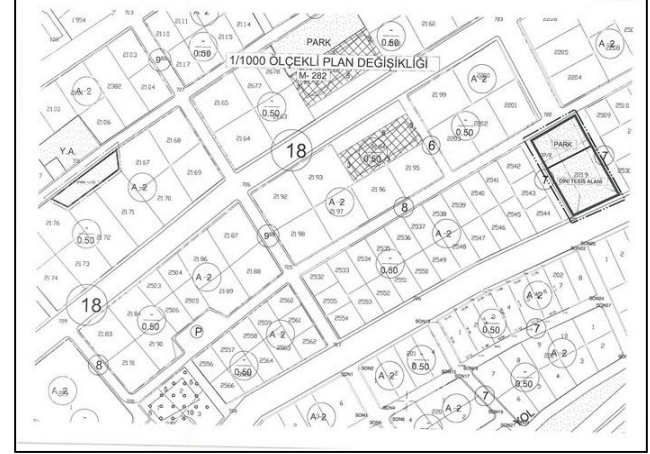
Madde 18-Bahçe Mesafeleri:

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



Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

✓ Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.



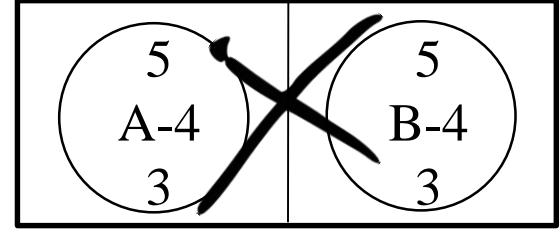
✓ Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar,

✓ Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile parsel sınırı düzeltme işlemleri,

bu *Yönetmelikteki* ifraz şartlarına tabi değildir.

Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

✓Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller tevhid edilemez.



✓İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez.



✓**Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde** katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.



Emsal (KAKS) = TAKS X Kat Adedi

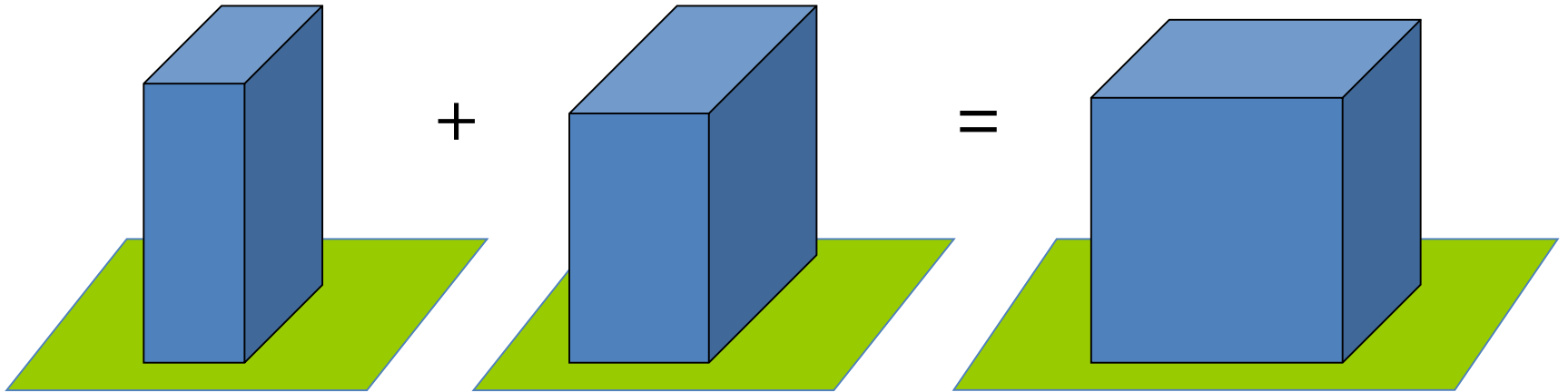
Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

- ✓ İmar parselasyon planı varsa, ayırık ve blok nizamına tabi imar parsellerinin tevhidinde elde edilecek **yeni inşaat taban alanı**, parsellerin tevhid öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.



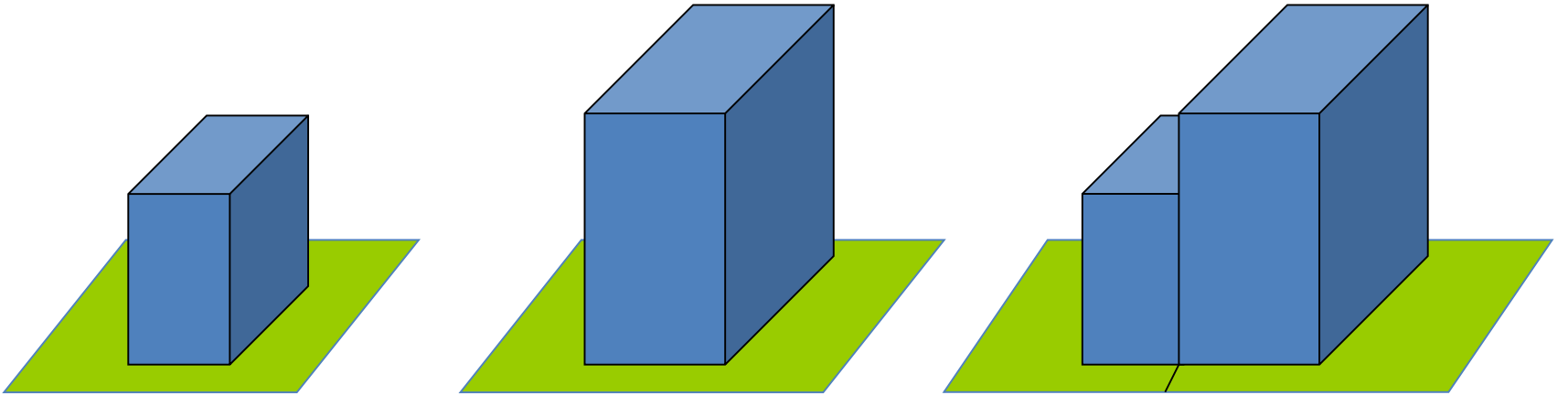
Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

- ✓ Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile **farklı yoğunluk kararı** getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhit edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz.



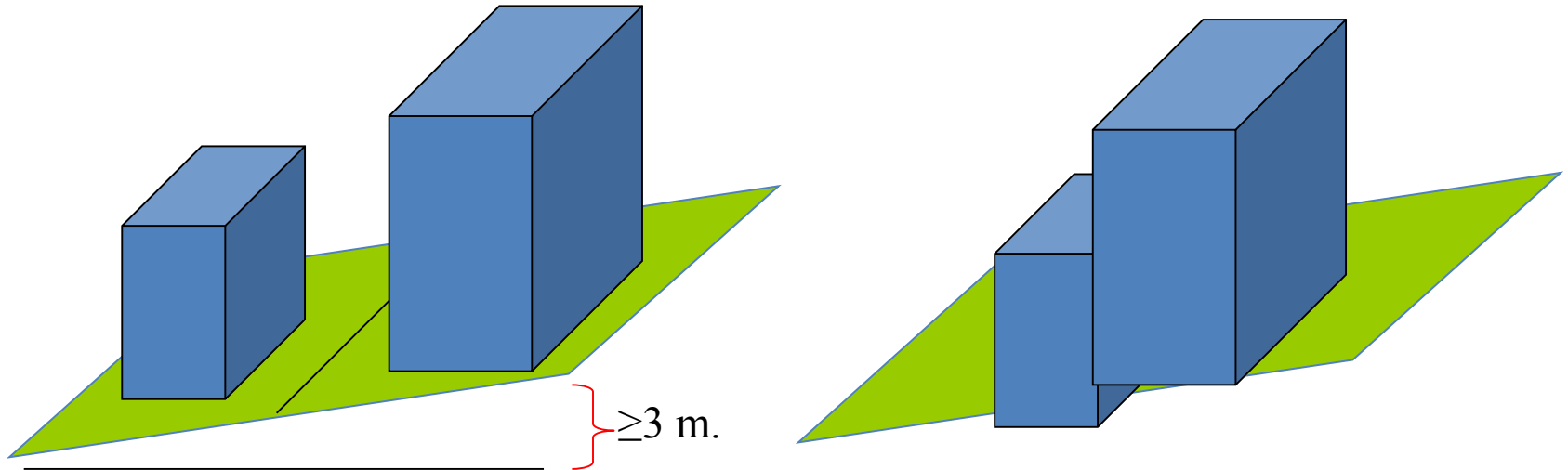
Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

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



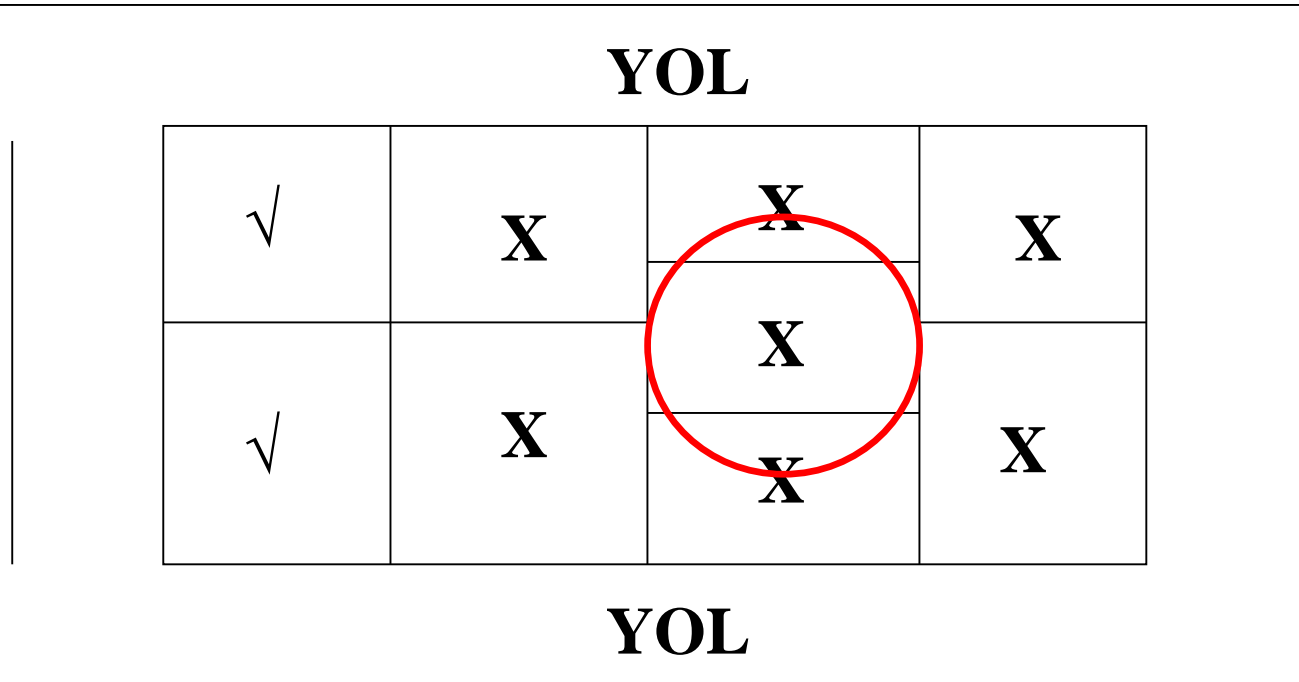
Madde 19- Parselasyon planı, ifraz-tevhid

- ✓ Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhid halinde parsellerin bittiği sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.



Madde 20

- ✓ İfraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz.
- ✓ Yola cephesi olmayan parsele yola cephe sağlanıncaya kadar bu parsele ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez.



Madde 20

- ✓ Kanununun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhid edilmesi mecburidir.
- ✓ Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir.

Madde 21- Muvakkat Yapılar

✓ İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsalardan **5 yıllık imar programına dahil bulunmayanlarında** imar planı tatbikatına kadar **muvakkat yapı** yapılmasına izin verilir. Muvakkat yapıların;



- Yükseklikleri tabii zeminden itibaren 2 katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m. yi,
- Yapı inşaat alanı (250) m². yi geçemez.
- Mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakledilebilen malzemedен ve buna müsait bir sistemde inşa edilmesi zorunludur.

Madde 21- Muvakkat Yapılar

✓ Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Bu süre tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Plan tatbik olunmazsa bu süre kendiliğinden uzar.

✓ Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır.

✓ Kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine;

- ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınmak

- özel tesis olarak işletilmek kaydıyla,

yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir.

Madde 21- Muvakkat Yapılar

- ✓ Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.
- ✓ İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkroda belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir.

Madde 21- Muvakkat Yapılar

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.



Madde 22- Kapanan Yollar

✓ İmar planı kararı nedeniyle mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

✓ Bu alanda yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadığı veya 20 nci maddeye göre uygulama yapılmadığı takdirde Kapanan yollar,

•ifraz edilemez,

•komşu parsellere tevhit edilemez,

•ayrı bir parsel olarak değerlendirilip uygulama yapılamaz,

•yapı ruhsatı düzenlenemez.

•Ben bu maddeden bir şey anlamadım.) bir tuhafılık var. O nedenle aynen kopyaladım

Madde 22- Kapanan Yollar

✓ Bu gibi yerler, Kanunun ilgili hükümleri uygulanamadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi veya tadilat yapılarak veya kullanım değişikliği yapılarak kullanılmaya devam olunur.

✓ Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m.yi ve yapı inşaat alanı 250 m². yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Madde 23- Tehlikeli alanlar

✓ Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarındaki sıhhi ve jeolojik mahzurları olan alanlar,

✓ İmar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanlar,

ifraz edilemez. (Dan.6.Dai.2003/3573E, 2003/4330K)

✓ Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parseller ile imar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak veya ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklanan kısımlarının ifrazı mümkündür. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

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

Madde 24-Parsellerde yapılanma şartları:

✓ Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez.

✓ Bu alanlar,

•yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye,

•kamulaştırılincaya kadar,

✓ mevcut yapılar olduğu gibi kullanılabilir, esaslı tadilat veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla kullanım değişikliği yapılabilir.

Madde 24-Parsellerde yapılanma şartları:



- ✓ İki tarafında imar planı ve mevzuatına uygun yapılmış bina,
- ✓ Bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tesbit edilmiş bir yol bulunan arsalarda,

Bu Yönetmeliğin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümleri aranmaz.

Madde 25-Bir parselde birden fazla bina yapılması:

✓ Bir parselde birden fazla yapı varsa binalar arası mesafe; her yapının yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.



$$\begin{aligned} & \text{A ve B blok arasındaki mesafe} \\ & = \\ & \text{A blok bahçe mesafesi} \\ & \quad + \\ & \text{B blok bahçe mesafesi} \end{aligned}$$

✓ **Eksik katlı yapılarda** da bahçe mesafeleri, imar planında veya Yönetmelikte belirtilen yapı yükseklikleri dikkate alınarak tespit edilir.

Madde 26- Bina girişleri ve rampaları:

- ✓ Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşınca kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az (2,20) m., diğer binalarda ise en az (1,50) m.'dir.
- ✓ Ön bahçe mesafesi (10,00) m. ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir. Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.
- ✓ Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.
- ✓ Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir. Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

Madde 26- Bina girişleri ve rampaları:



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

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

✓Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur. Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası yapılabilir veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılır. Bakanlıktan uygun görüş alınmak suretiyle bunlar dışında engellilerin kullanımını için daha farklı uygulama yapılabilir.

Madde 27- Bina cepheleri:

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak **mimari estetik komisyonları** yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.

Madde 28- Bina derinlikleri:

✓ Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;

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

Burada;

$I =$ Bina derinliği $\leq 40m$.

$L =$ Parsel derinliği

$K =$ Ön bahçe mesafesi

$H =$ Bina yüksekliğini gösterir.

Madde 28- Bina derinlikleri:

1. Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,00) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,00) m.'ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.
2. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

Madde 28- Bina derinlikleri:

3. İmar planlarında ticaret bölgesi olarak belirlenen yapı adalarında yapılacak binaların zemin katları, adanın yapı nizamına bağılı olarak, bodrumları ile birlikte ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek, yan ve arka bahçe sınırına (3.00) m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla, 27 nci maddede belirtilen bina cephe ölçülerine ve bu maddede belirtilen bina derinliği hesabına tabi olmaksızın yapılabilir. Ancak, bu parsellerde bodrum kat ve zemin katın toplam yüksekliği, arka komşu sınırında tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren asma katlı binalarda (9.30) m.yi, diğer binalarda (8.30) m. yi geçemez. Uygulama imar planı kararı gereği ticaretin yanısıra konut da yapılabilen parsellerde, ticaretle birlikte konut yapılmasının talebi halinde bu hüküm uygulanmaz.

Madde 28- Bina derinlikleri:

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya ilgili idare yetkilidir
5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.
6. Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.
7. Bu madde kapsamında yapılan bina derinliği hesabında çıkan küsuratlı sonuçlar metre olarak bir üst tam sayıya tamamlanır. Ancak hiçbir şekilde arka bahçe mesafesi bu maddede belirtilen en az ölçülerin altına düşürülemez.

Madde 29- Bina yükseklikleri:

1) İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,

(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,

(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,

(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,

(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,

(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,

(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,

(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,

(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,

(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14'den fazla,

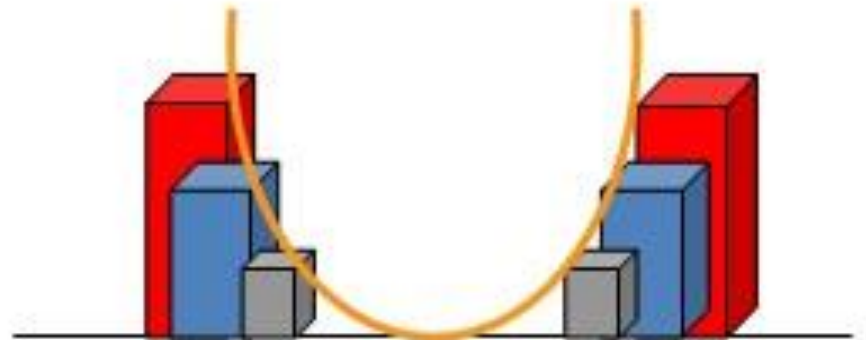
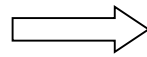
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16'dan fazla,

(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,

olamaz.

Madde 29- Bina yükseklikleri:

Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla (1.00) m. eklenmek suretiyle belirlenen subasman seviyesi dikkate alınır.



Madde 29- Bina yükseklikleri:

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

Madde 29- Bina yükseklikleri:

Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

Madde 29- Bina yükseklikleri:

Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Bu Yönetmeliğin 32. maddesine göre zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır.

Madde 29- Bina yükseklikleri:

4) Bu maddenin uygulanmasında, yollardaki arazi genişleme ve daralmalarda, ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

5) Bu Yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde Belediyece lüzumu kadar azaltılabilir.

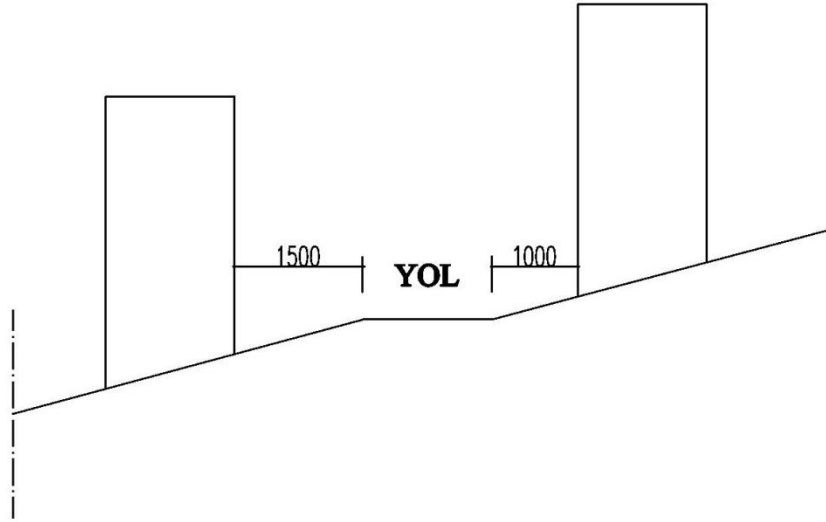
Madde 30- Binalara kot verilmesi:

✓ Binaların kotlandırılmasında;

• Parselin doğal zemin eğimi,

• Parselin cephe aldığı yollar

etüt edilerek kotlandırma tekniğinin belirlenmesi gerekmektedir.



**Parselin tabii zemin yoldan yüksek ve ön bahçe 10 m. ise tabii zeminden kotlandırılır.
Parselin tabii zemin yoldan aşağıda ve ön bahçe 15 m. ise tabii zeminden kotlandırılır.**

Madde 30- Binalara kot verilmesi:

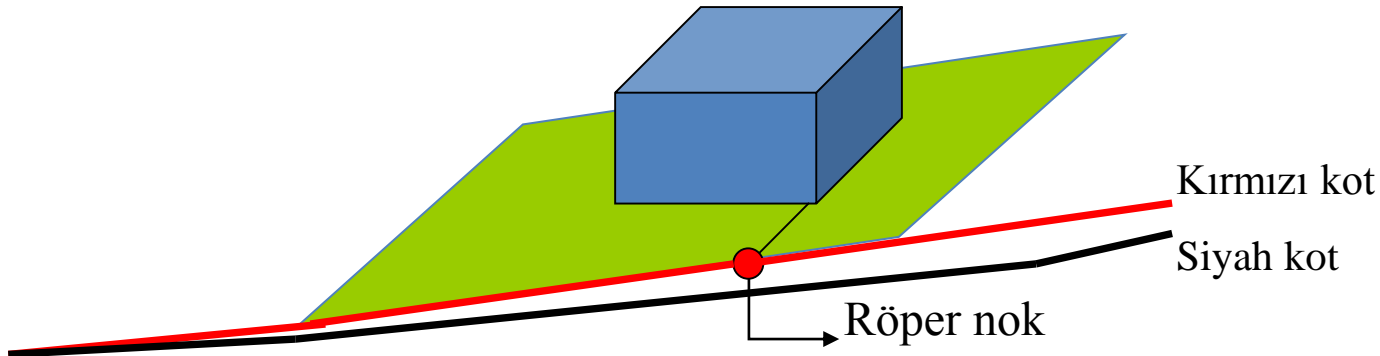
1) Yoldan kotlandırma:

a) Genel olarak binaların cephe aldığı yolun trotuar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

b) Trotuar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.

c) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür üst seviyesi, ilgili idare tarafından hazırlanan projesine göre en geç 3 gün içinde belirlenir.

ç) Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek trotuar seviyesi röper kabul edilir.



Madde 30- Binalara kot verilmesi:

d) Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (± 0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok (1.75) m. olmak zorundadır. Kademelendirme kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlardan da yapılabilir.



Madde 30- Binalara kot verilmesi:

e) Bitişik nizama tabi olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cepheli köşe başı parsellerde, yolların kat rejimini bozmamak üzere en az 6 metrede bir kademelendirme yapılır.

f) Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m.den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0.00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

g) Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.



Madde 30- Binalara kot verilmesi:

2) Tabii zeminden kotlandırma:

a) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (15.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

b) Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m. den fazla geçemez.

c) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

Madde 30- Binalara kot verilmesi:

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma:

a) Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

b) Yolların aynı genişlikte olduğu, yollar arasındaki kot farkının en çok (1.50) m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

c) Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1,50 m.den fazla kot farkı bulunan, ön cephesi, uygulama imar planında işaretlenmeyen köşe başı parsellerde, kotu yüksek olan parsel cephesinin aritmetik ortalaması esas alınarak +0.00 kotu belirlenir. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3,50 m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

Madde 30- Binalara kot verilmesi:

- 4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.
- 5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.
- 6) Bu maddeye göre yapılan kotlandırma sonucu kot alınan nokta ile diğer yollar arasında kot farkı olması halinde binada en az (6.00) m. kademe yapılarak komşu parselde veya yolda bulunan diğer binaların yükseklik seviyesine ve kademelendirmeye uygun hale getirilecek şekilde projelendirilir.

Madde 30- Binalara kot verilmesi:

- ✓ Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.
- ✓ Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.
- ✓ Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak silüetinin korunması esastır.



Madde 31- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

✓Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (± 0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz. Su taşkın riski bulunduğu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili Su ve Kanalizasyon İdaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.



Madde 31- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

✓ Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

1) Ön bahçelerin tesviyesi

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

b) %15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımını ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok (0.15) m. kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

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

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

Madde 31- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

2) Arka bahçelerin tesviyesi

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

b) Tabii zemin kotu (± 0.00) kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesinin en fazla (0.50) m. altına kadar kazı yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde parselin arka köşelerinden en düşük olana ait kotun altına inilemez.

c) Arka bahçenin bina dışındaki diğer kısımlarında arazinin doğal eğimine uygun olarak tesviye yapılabileceği gibi teraslama da yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.'den fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

Madde 31- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

3) Yan bahçelerin tesviyesi

a) (± 0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (± 0.00) kotunun altındaki yan bahçeler, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazı yapılabilir ve tesviye edilebilir. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur.

4) Tesviyede dikkat edilecek hususlar

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

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

Madde 32- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

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

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

Madde 32- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekanlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

Madde 32- Zemin kat taban kotu ve tesviye:

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

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

Madde 33- Bazı yapılarda aranan şartlar:

Kat adedi ve yükseklikler:

Kerpiç binalarda: 1 bodrum ve 1 normal kat, yani (3.50) m. yi aşamaz.

Hıymış ahşap, yarım kâgir binalarda: 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m. yi aşamaz.

2. Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.

Hıymış ve yarım kâgir binaların komşu hudutlarında zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

Madde 33- Bazı yapılarda aranan şartlar:

3. Umumi binalar elik, betonarme, kâgir veya benzeri olabilir. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibari ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.
4. Her türlü binaların temel ve bodrum kat duvarları kâgir olacaktır.
5. Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiç bir şekilde kullanma izni verilmez.

Madde 34- Saçaklar:

✓Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece tayin edilebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşamaz.



Madde 35- Çatılar ve dış görünüm:

✓Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez. Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.

Madde 35- Çatılar ve dış görünüm:

✓Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.

Madde 35- Çatılar ve dış görünüm:

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

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

Belediyeler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır.

Madde 35- atılar ve dış görünüm:

Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.

Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

atı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Madde 35- atılar ve dış görünüm:

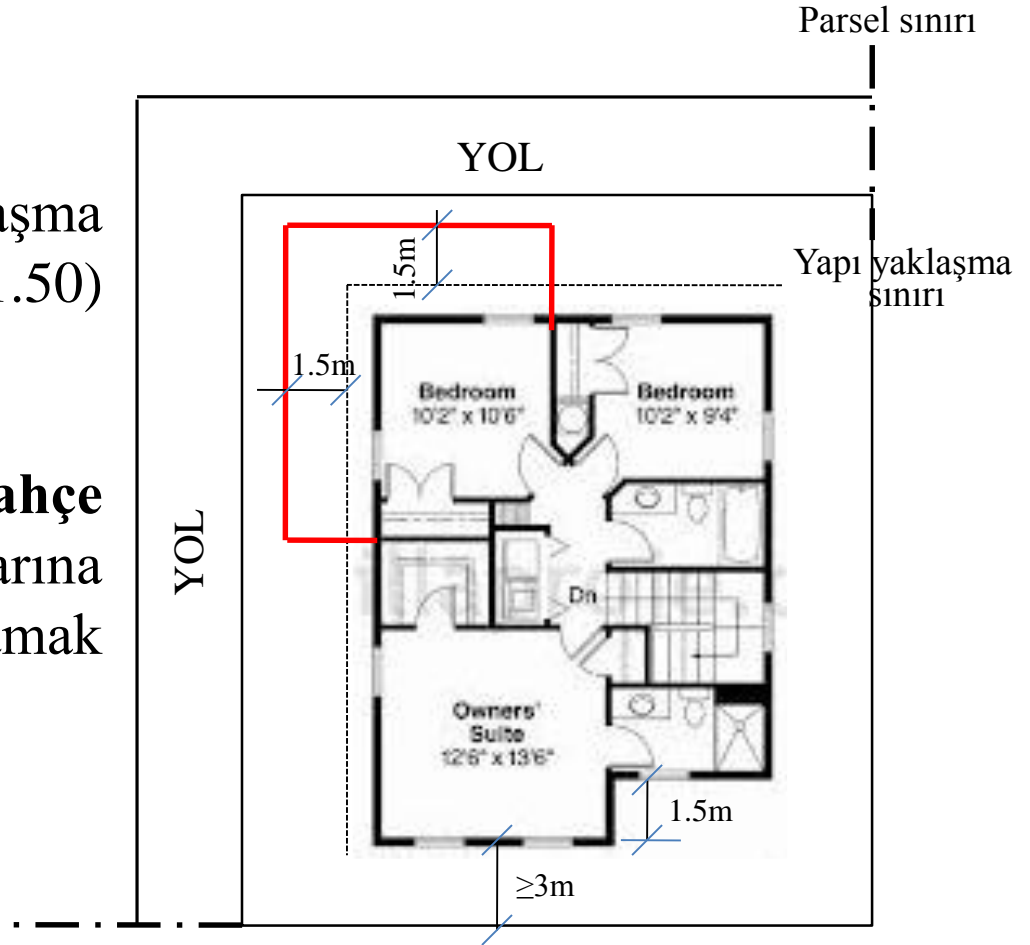
Teras atılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet ykseklilğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. ykseklilğinde ve 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina n cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Madde 36- Çıkmalar:

- ✓ Binalarda taban alanı dışında açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- ✓ Kapalı Çıkmalar parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla;

• **Yol cephelerinde** yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. Taşabilir.

• **Arka ve yan bahçe mesafelerine**, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.



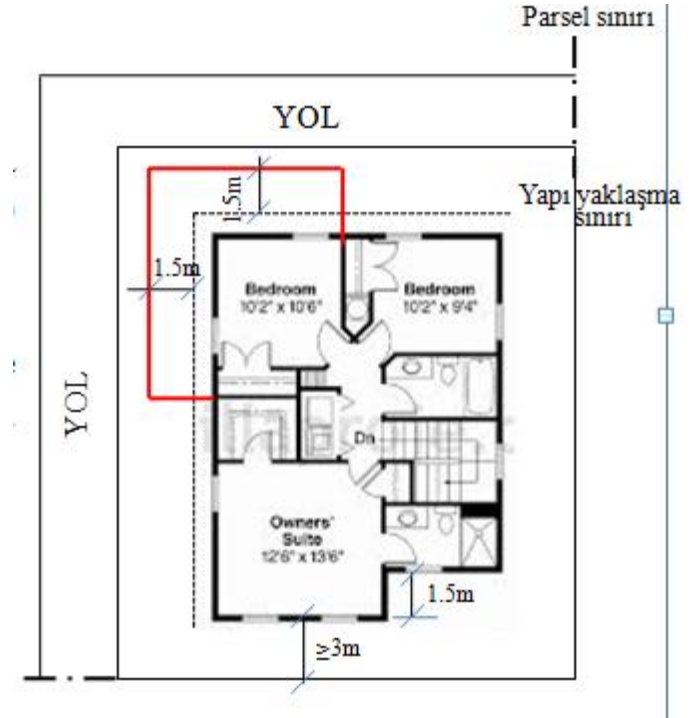
Madde 36- Çıkmalar:

✓ Açık Çıkmalar parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla;

• **Yol cephelerinde** yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. Taşabilir.

• **Arka ve yan bahçe mesafelerine,** parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile (1.50) m. taşabilir.

• **Bitişik nizamda** bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.



✓ **Hem açık hem de kapalı çıkmalar;** bina tabanını zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu maddede öngörülen mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

Madde 36- Çıkmalar:

✓ Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.



✓ Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir.

✓ Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.

Madde 37- Işıklıklar:

✓ Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan ışık ve hava almaları gereklidir.

✓ Diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

✓ Işıklıklar;

• **1 ve 2 katlı** binalarda dar kenarı (1.00) m.den ve alanı (3.00) m² den;

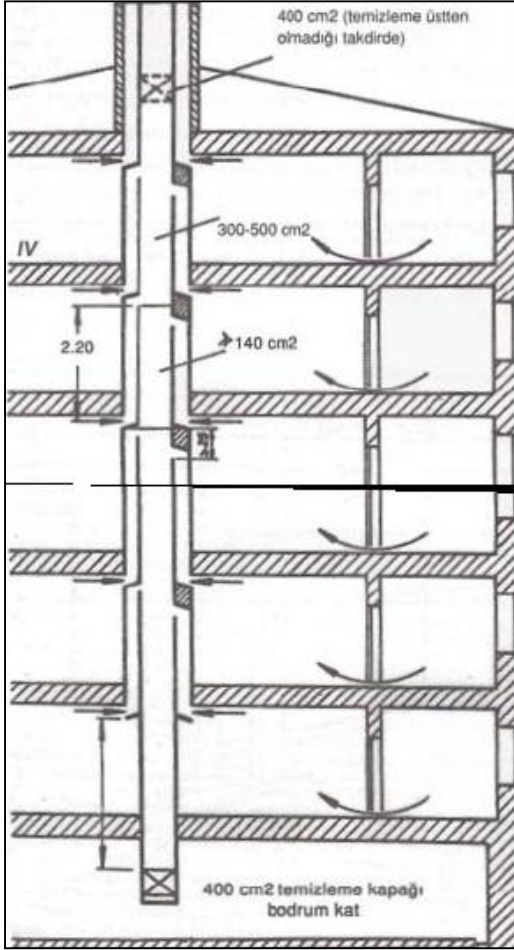
• **3 ila 9 katlı** binalarda dar kenarı (1.50) m.den ve alanı (4.50) m² den

• **10 ve daha fazla katlı** binalarda dar kenarı (2.00) m.den ve alanı (9.00) m² den,

az olamaz.

✓ Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda odalar ışıklığa açılabilir.

Madde 37- Hava bacaları:



✓ Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m² dir.

✓ Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

✓ Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

✓ Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir.

✓ 4 den fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nisbette arttırılır.

Madde 37- Işıklıklar-hava bacaları:

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

✓ Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir.

✓ Ancak bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

Madde 38- Konutlardaki asgari piyes ve koridorlar:

✓ Her müstakil konutta en az;

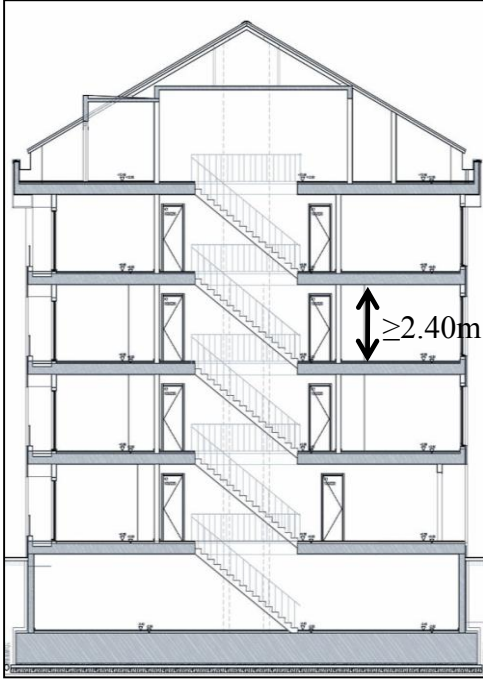
| | <u>Dar Kenarı</u> | <u>Alanı</u> |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 oturma odası | 3.00m. | 12.00m ² |
| 1 yatak odası veya nişi | 2.40m. | 8.00m ² |
| 1 mutfak veya yemek pişirme yeri | 1.50m. | 3.30m ² |
| 1 banyo veya yıkanma yeri | 1.20m. | 3.00m ² |
| 1 hela | 1.00m. | 1.20m ² |

bulunur.

✓ 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

✓ Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.

Madde 39- İç yükseklikler:



✓ İskân edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan önyüz içyüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

✓ Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilât binalarında ise (2.20) m. dir.

✓ Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, vb. gibi yerlerin yükseklikleri hizmetin gerektirdiği şekilde belirlenir.

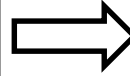
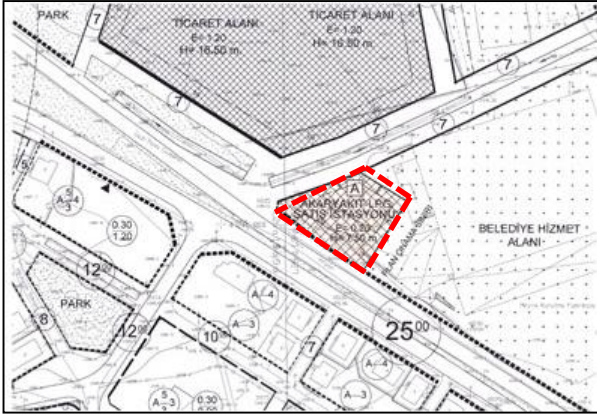
✓ Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Madde 40- Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları:

✓ İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda;

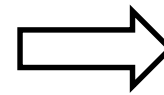
- akaryakıt ve servis istasyonları,
 - CNG otogaz istasyonları,
 - LPG otogaz istasyonları,
 - hidrojen üretim ve dolum istasyonları,
- yapılabilir.

- istasyonlar arası mesafe,
- diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla;



Madde 40- Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları:

- ✓ Bu alanlarda yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- ✓ Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- ✓ Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.



Madde 41- Kapılar ve Pencereleler:

✓ Bütün yapılarda;

• Kapı yükseklikleri: (2.10) m.den,

• Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1.00) m.den,

• Daire giriş kapılarında (1.00) m.den, diğer mahallerin kapılarında (0.90) m.den az olamaz.

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

✓ Kapılarda eşik yapılmamalıdır. Eşik yapılması zorunlu hallerde ise engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

Madde 41- Kapılar ve Pencereleler:

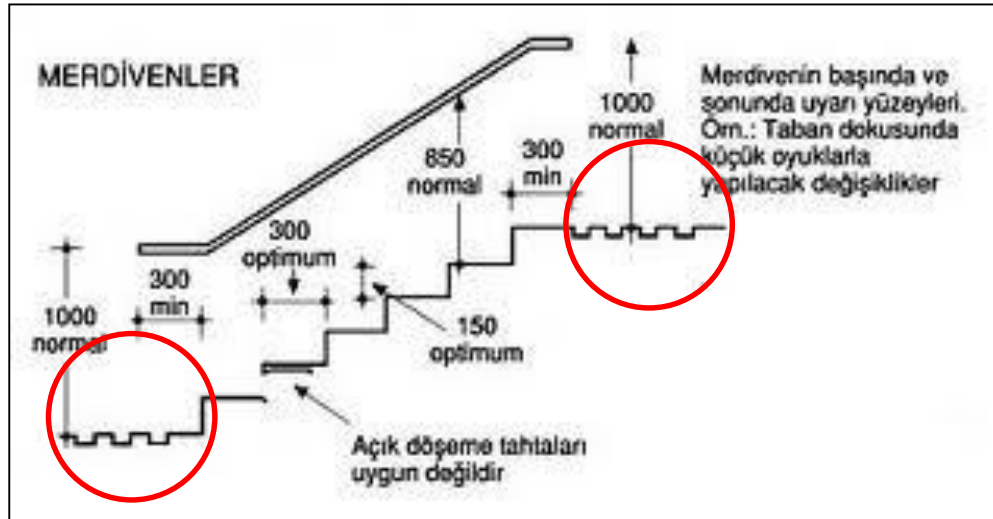
- ✓Pencerelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve Türk Standardları Enstitüsü Standartlarına uyulması zorunludur.
- ✓Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz. Balkon ve hela kapıları (0.80) m.'ye düşürülebilir.

Madde 43- Merdivenler:

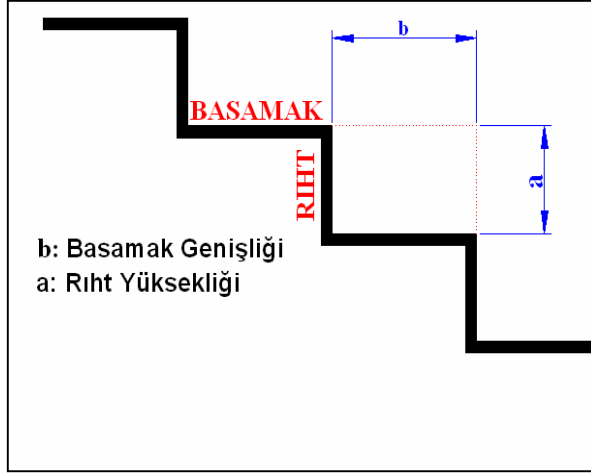
- ✓ Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri;
- Konut yapılarında (1.20) m.den,
- Diğer yapılarda (1.50) m.den az olamaz.
- ✓ Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenleri de aynı ölçülerde yapılır.
- ✓ Bu merdivenler ahşap olamaz.
- ✓ Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.
- ✓ Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Madde 43- Merdivenler:

- ✓ Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.



Madde 43- Merdivenler:

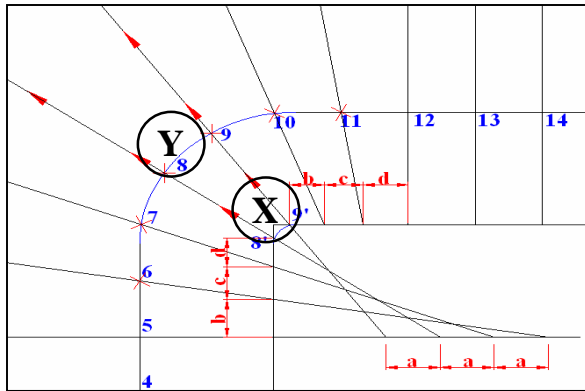


✓ Basamak yüksekliği (a);

- Asansörsüz binalarda $a \leq 0.16\text{m}$.
- Asansörlü binalarda $a \leq 0.18\text{m}$.

✓ Basamak genişliği $2a+b= 60$ ila 64
(a= yükseklik, b= genişlik)

✓ Basamak genişlik (0.27) m.den az olamaz.



✓ Balansmanlı merdivenlerde
basamak genişliği;

- en dar kenarda $x \geq 0.10\text{m}$.
- basamak ortasında $\geq 0.27\text{m}$.

✓ Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası

Madde 43- Merdivenler:



✓Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz.

✓Mevcut yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapıldığında mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

Madde 44- Fırınlar:

✓Fırınlar;

- sanayi, küçük sanayi, organize sanayi bölgelerinde,
- konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde,
- zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde,
- zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde, yapılabilir.



✓Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Madde 44- Fırınlar:

✓ Fırınların tanziminde;

- Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kat maliklerinin tamamının muvafakatı alınır.
- Projesinde sınıfı belirtilmelidir.
- Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır.
- Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.
- Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.
- Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

Madde 44- Fırınlar:

Fırınların tanziminde;

- Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.
- Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.



Aksi halde ruhsat düzenlenemez.

Madde 45- Asansörler:

- ✓ İmar planına göre kat adedi;
- 3 olan binalarda asansör yeri bırakılır.
- 4 ve daha fazla olanlarda asansör tesis edilir.



Kat adedinin belirlenmesinde iskan edilen bodrum katlar da dikkate alınır.

✓ Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m² den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz.

- ✓ Asansör önü sahanlık genişliği,
 - asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) m.,
 - asansör kapısı dışa açılır ise en az (1,50) m. olmalıdır.
- ✓ Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu ölçülerde yapılması şarttır.

Madde 45- Asansörler:

- ✓ Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör,
- ✓ Kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalar, Yüksek katlı binalarda en az 2 adet asansör yapılır.

Bu sayı binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre arttırılır.



Binalarda asansör yapılması merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

- ✓ Asansörün yapılması ve işletilmesinde ayrıca "Asansör Yönetmeliği" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.
- ✓ TSE standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu miktar ve ölçüler geçerlidir.

Madde 46- Korkuluklar:

Her türlü binada:

Balkon ve teras etrafında, 5'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde kotu (0.90) m.'den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar, fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Bence bu maddeyi yazmayalım.....

Madde 47- Bacalar:

✓ **Duman bacası;**

• Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin *oturma ve yatma hacimlerinin* en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında,

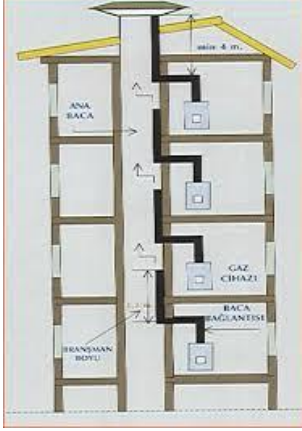
• Sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde yapılır.

• Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet yapılır.

• Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölümlerinde birer adet yapılır.

✓ Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Madde 47- Bacalar:



Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

- ✓ 4 kattan ve 20'den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında **atık ayrıştırma bacası** için yer ayrılır.
- atık ayrıştırma bacası ölçüsü en az 0.60x0.60 m²'dir.
- bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

- ✓ Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmadan tesis edilebilir.

Madde 47- Bacalar:

✓Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için 2 ayrı şönt baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

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

✓Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

Madde 48- Portikler:

Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği (3.50) m. derinliği ise (4.00) m. dir.

Ancak, civarın teŖekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar Belediyece deđiŖtirilebilir.

Bunu da çıkartalım bence...

Madde 49- Pasajlar:

- ✓ Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların;
- Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan yüksekliği (3.50) m. den, uzunluğu (30.00) m. den az olamaz.
- Her biri (1.50) m.den dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı bulunmalıdır.
- Pasaj giriş-çıkış kapılarından en az biri engellinin giriş çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olmalıdır.
- Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi gereklidir.

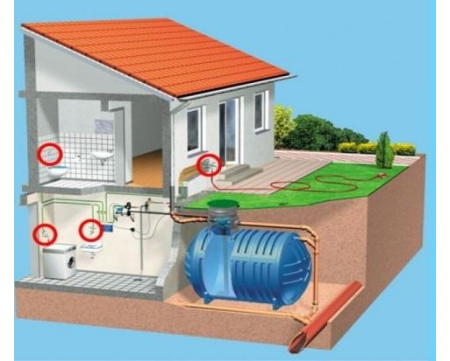
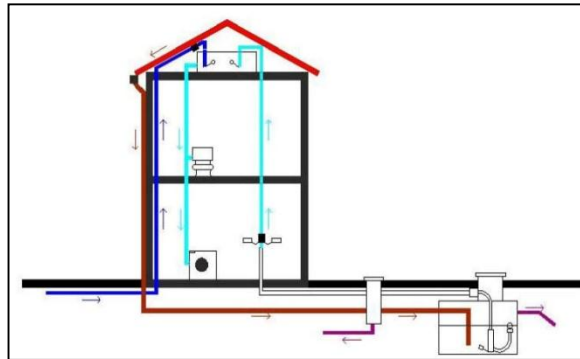
Madde 50- Su depoları, sıhhi tesisler ve fosseptikler:

✓ **Umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda** 15 m³'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

✓ Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır.

✓ Su depoları, binanın bodrum ya da çatı katında,

Bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde yapılabilir.



Madde 50- Su depoları, sıhhi tesisler ve fosseptikler:

✓ Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere;

- İşhanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için en az birer adet,
- Resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılır.

✓ Bu yapılarda en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır.

Madde 50- Su depoları, sıhhi tesisler ve fosseptikler:

✓Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı,

Mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı,

Lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı,

Otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı,

ve ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli hela ayrılır.

✓Birden fazla kullanımlı binalarda her kullanım için yukarıdaki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır.

Madde 50- Su depoları, sıhhi tesisler ve fosseptikler:

✓ 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.

Madde 51- Bodrumlarla ilgili bazı hususlar:

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

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

Madde 52- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri:

Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

Madde 52- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri:

- c) Sıraevler düzeninde, ayrıık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.
- d) Yapı inşaat alanı 2000 m² den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Madde 52- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri:

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

- a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.
- b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.
- c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması, sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 m. yukarda konumlanması gerekir.

Madde 52- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri:

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 40 m² dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 7,00 m² ve dar kenarı en az 2,50 m. olmak üzere 2 yatak odası ve 9,00 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,00 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulunur.

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

e) Bekçi odası 9 m² büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m²'lik bir hela yer alır.

Madde 52- Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri:

- a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.
- b) Kontrol kulübesi 9,00 m²'yi geçemez.
- c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 m. dir.
- ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.
- d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Madde 53- Müştemilatlar:

Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir. 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine Belediye yetkilidir.

Madde 53- Müştemilatlar:

Müştemilat binalarının:

1. Dar kenarı (4.00) m. den en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m. den fazla olamaz.
2. Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları 18 inci maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.
3. Yapı cinsleri ahşap olamaz
4. Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.
5. Kapıcı dairesi, garaj, odunluk ,kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

Madde 55- Bahçe duvarları:

Bahçe duvarlarının ykseklėi, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m. yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir.

Fazla meyilli ve tehlike arzeden yerlerde uygulanacak şekli takdire Belediye yetkilidir.

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

Madde 56- Şantiye binaları:

Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılabilir. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

TEŐEKKÜRLER...

ERDİNÇ YOLDAŐ

Mesleki Düzenleme ve İzleme Dairesi Başkanlığı