

YÖNETMELİK

Konya Büyükşehir Belediyesinden:

KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç

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

Kapsam

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

Dayanak

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

Tanımlar

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

a) Bazalî bina: İmar planında belirtilmemiş ise ana kitle üzerinde yükselen blok veya aralarında yapı yaklaşma mesafesi bırakılan bloklar bulunan, ana kitle saçak seviyesinden hesaplanan yükselen blokların kat sayısı, ana kitlenin kat sayısı ile eşit veya daha fazla olan yapıyı,

b) Giriş takı: Bu Yönetmelik gereği kontrol kulübesi yapılabilecek parsellerde, binalara 2.00 metreden fazla yaklaşmayan ve parsel sınırına taşmayan kontrol kulübesi ile birlikte tasarlanabilen, parselde ayrıca bir itfaiye aracı geçişine uygun giriş yoksa yüksekliği ve genişliği itfaiye araçlarının parsel içerisine erişimine uygun olan yüksekliği konut ve konut+ticaret kullanımlı parsellerde 6.00 metreyi aşmayan diğer yapılarda yüksekliği ilgili idaresi mimari estetik komisyonu tarafından belirlenen sökülüp takılabilir hafif malzemeden yapılan parsel girişini tanımlayan yapıyı (Araç girişi yapılanlarda, itfaiye aracı için net yüksekliğin 4.60 metreyi geçiş alanı genişliğinin ise 4.00 metreyi sağlaması gerekir.),

c) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak, vaziyet planına işlenen, zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve kademeli ve benzeri şekilde uygulamaları olan, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,

ç) Kanal kotu tutanağı (Altyapı durum belgesi): Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, Konya Su ve Kanalizasyon İdaresi (KOSKİ) tarafından onaylanmış proje veya raporu,

d) Kat terası: Ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan alan hariç bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan ve üzeri açık olan, suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, kullanılmayan kat teraslarında çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen alanı,

e) Mevcut yapı: İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alınıp yapımı devam eden veya yapımı tamamlanan yapı, bina, tesis ve işletmeyi,

f) Süs havuzu: Derinliği 0.50 metreyi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

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

ğ) Yol kotu tutanağı: Parselin cephe aldığı yolların varsa tretuvarları ile birlikte kotlarını ve gerekmesi halinde arazi en kesitlerini kotları ile birlikte gösteren belgeyi (Mevcut yollarda siyah kotların, ham yollarda ise mevcut kotlarla birlikte belediyesince hazırlanan ve onaylanan yol projelerine göre bitmiş yolun kaplama üst kotlarının [kırmızı kotlarının] gösterilmesi gereklidir.),

h) Yüzme havuzu: Bina dışında yapıldığında; bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile gerekli güvenlik ve sağlık önlemleri alınarak binalara bitişik olarak da tasarlanabilen, konut alanlarında yapılması durumunda ticari olarak kullanılmaması şartı ile yapılabilen havuzları,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM Genel İlkeler

Genel ilkeler

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

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

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

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

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 6.00 metreden,

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

az olamaz.

2) 5 kattan 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

(1) numaralı alt bende göre belirlenen parsel genişliğine ilave her kat için 60 santimetre eklenmek suretiyle bulunan genişlikten az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

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

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

az olamaz.

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

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

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

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

az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

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

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

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

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

az olamaz.

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

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

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

az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

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

az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

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

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

(5) Bu maddede belirtilmeyen parsel kullanım fonksiyonlarının parsel büyüklükleri, yol durumu, mevcut yapılar ve bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri göz önünde tutularak ilgili idaresince tespit olunur.

(6) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar uygulaması yapılmış olan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılabilir.

(7) Köşe başı parsellerde; en az bir yönde minimum parsel genişliği ve derinliği şartı aranır.

İfraz ve tevhit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez. Ancak bitişik nizam parsellerde, kat sayısı ve imar planı ve bu Yönetmelik ile belirlenen parsel kullanım kararlarının aynı olması şartı ile farklı yollardan cephe alan ara parsellerin tevhidine, ada bazında oluşacak teşekkülât, sokak silüeti ve yapı düzenini bozmaması, ada içi boşluğu bölücü nitelikte olmaması ve tevhit sonrası açığa çıkan kat kazanılmaması şartı ile parsellerin yapılaşma koşulları dikkate alınarak ilgili idaresi izin vermeye yetkilidir.

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

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

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

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

Parsele ilişkin hükümler

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

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

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

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

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

(6) İmar planlarında spor ve oyun alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, ibadet yeri, resmi kurum alanı, eğitim alanı ve sağlık tesisleri alanı, belediye hizmet alanı olarak ayrılmış ancak yapılaşma koşulları belirlenmemiş parseller için ayrık yapı nizamı şartlarında kat sayısı 3'ü, KAKS (Emsal) 0.90'ı geçmemek şartı ile plan notları ve bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerine göre uygulama yapılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

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

a) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına Göre Yol Genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G. ≤ 12.00	4
12.00 < Yol G. ≤ 15.00	5
15.00 < Yol G. ≤ 20.00	6
20.00 < Yol G. ≤ 25.00	8
25.00 < Yol G. ≤ 35.00	10
35.00 < Yol G. ≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	17

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

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

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

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

(2) Kot alınan noktanın tespitinde mevzuatına uygun olarak yapılaşmış sokağa cepheli mevcut teşekkülün subasman kotları ve gabarileri belirtilerek hazırlanan sokak silüeti dikkate alınır.

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

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

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

Yoldan kotlandırma

MADDE 11- (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Ancak; bu kotu aşmamak kaydıyla yapılaşma düzeni, yapı nizamı, kullanım amacı ve cephe

alınan yollardaki silüete göre kot alınacak noktanın tespitinde ilgili idare yetkilidir.

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

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

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

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

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) 30.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 6.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

(11) Tasarımı gereği özellik arz eden, teknik ve fonksiyonu gereği kademe yapılması mümkün olmayan, sağlık tesisleri, resmi binalar, ibadet yerleri, spor tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans salonu ve kültür merkezlerinin, kademelendirme ve kotlandırılmasına ilişkin hususlar ilgili imar biriminin etüdü ve ilgili idaresi mimari estetik komisyonunun kararına göre yapılır.

Tabii zeminden kotlandırma

MADDE 12- (1) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde veya arazinin meyilli (yüzde onbeşi aşması halinde) olması durumunda veya parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise, yapılaşma düzeni, mevcut teşekkülât ve sokak silüeti dikkate alınarak ilave kat kazanılmaması şartı ile her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak tabii zeminden veya yoldan kot verilmesinde ilgili idaresi yetkilidir.

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

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

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

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 13- (1) Köşe başı parsellerde kotlandırma aşağıdaki şekilde yapılır:

a) Yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan, yolların aynı genişlikte olduğu durumlarda ise, yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

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

İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

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

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

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 15- (1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

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

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

(4) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, arazinin doğal yapısını bozmadan, teraslandırma yapıldığında teraslar arasında en fazla 2.00 metre kot farkı yapılarak istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

(6) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. Vaziyet planında, yapılan tesviye ve kademe uygulamalarının kot, ölçü ve detayları gösterilir.

(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

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

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 16- (1) Yoldan kot alan parsellerde;

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

b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.175 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

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

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

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi % 8 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçeler boyunca yola paralel yapılamaz. Ancak birden fazla yola cepheli parsellerde zorunlu hallerde bodrum seviyesine inen otopark rampaları yol cephelerine en fazla 1.50 metre yaklaşılması ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması koşulu ile yola paralel yapılabilir.

Yan bahçelerin tesviyesi

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

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

(3) Köşe başı parsellerin komşu parsel bitişik yan bahçelerinde, komşu parsellerin arka bahçelerinin arka bahçe tesviye kotlarının ve ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

Arka bahçelerin tesviyesi

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

(2) Tabii zemin kotu ± 0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, yan bahçeler ve komşu parseller ile uyumlu tesviye ve kademelendirme yapılmasında idarenin ilgili birimi yetkilidir.

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

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

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

Taban alanı

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

Katlar alanı

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

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

(5) Emsal hesaplanırken; subasman seviyesi hariç açığa çıkmayan ve emsal hesabına konu olmayan alanlardan oluşan bodrum katlar dışındaki diğer katlarda alan hesaplarına dâhil edilmeyen kullanımların (boşluk alanları) net alanları dikkate alınır.

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22- (1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde; %30 hesabı dahilinde emsal harici olan alanlar;

- a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının % 10'unu geçmeyen; kamerye, sundurma ile açık havuzlar,
- c) 20.00 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi, güvenlik kulübeleri,
- ç) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve şaftların subasman seviyesinin üstündeki kısımları,
- d) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü açık oturma yerleri,
- e) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin her birinin 75 m²'si,
- f) Atrium ve galeri boşlukları,
- g) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ortak alan niteliğindeki asgari ölçülerde mescit ve müştemilatı,
- ğ) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- h) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ortak alan niteliğinde olan ve ortak alandan giriş yapılan, ticari amaç içermeyen, çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, (yapıların ihtiyacını karşılayacak ortak tek mekan düzenlenmesi) binanın emsal hesabına konu alanın % 3'ünü aşmaması şartıyla toplamda konutlarda en çok 100 m²'si, konut dışı yapılarda 200 m²'si,
- ı) Binanın ihtiyacı olan zorunlu otopark alanının binanın bodrumunda veya bahçesinde karşılanmadığı veya bodrum katı bulunmayan binalarda, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan zorunlu otopark alanları,
- i) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- j) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri, haberleşme sistem bacası ve odasının ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- k) Hayvancılık projelerinde ve enerji tesislerinde üzeri açık tabii zeminden itibaren yüksekliği 2 metreyi aşmayan slaj deposu, gübre çukuru, karıştırma tank ve depolama havuzları ve benzeri tesise ait yardımcı üniteler,
- l) Subasman seviyeleri hariç bütün cepheleri toprağın altında kalan bodrum katlarda ve yapıların çatı aralarında yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları, spor ve sosyal mekânlar,
- m) Subasman seviyeleri hariç bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ait olduğu bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan ve ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan depo amaçlı eklentiler,
- n) Kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla; sökülür-takılır-katlanır (dikey veya yatay) cam panellerle kapatılmış olanlar da dâhil balkonların bina cephe hattı içerisinde 1.50 metre derinliğindeki kısımları ve açık çıkma şartlarını taşıyan kısımları dahil parapet ucuna kadar derinliği toplam 280 cm'yi geçmeyen kısmının,
- o) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları,
- ö) Çatı piyeslerinde yer alan bağımsız bölümlere ait çatı terasları,
- p) Ortak alan niteliğindeki kullanılan teras çatılar,

r) Subasman seviyeleri hariç açığa çıkmayan bodrum katlarda ve çatı aralarında mimari projesinde belirlenen ortak kullanım alanları,

s) Konutlarda dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak kat holü ile irtibatlı, diğer mekanlardan bölme elemanları ile ayrılarak oluşturulan her bağımsız bölüm için net alanı 6 m²'yi aşmayan mimari projesinde belirlenen ortak kullanım alanları,

ş) Bitişik nizam veya birden fazla parselde oturan blok nizam parsellerde ön bahçede otoparkın sağlanamaması durumunda bina içinden en az 2.75 metre genişliğinde geçiş yolu düzenlenerek arka bahçede otopark tanzim edilebilmesi için bina kitlesi içerisinde tabii veya tesviye edilmiş zemin kotunu aşmayan arka bahçeye geçiş için kullanılan asgari ölçülerdeki ortak alan,

t) En az 75 adet konut bulunan parsellerde bodrum ve/veya zemin katlarında yer almak veya 5000 m²'den büyük parsellerde istenildiği takdirde bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, taban alanına dahil edilmek üzere; en fazla bir bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda emsal hesabına konu alanın %5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen, bağımsız bölüm oluşturmayan, ticari amaçla kullanılmayan siteye ait ortak spor salonu, toplantı odası ve sosyal tesisler,

u) Tek bağımsız bölümlü fabrika, kültür merkezi, spor tesisi, otel, yurt, sağlık tesisi, eğitim tesisi, dini tesis ve benzeri yapıların bodrum katlarında, ticari amaç içermeyen, yapının ihtiyacına yönelik olarak yapılacak; çamaşırhane, mutfak, revir, teknik servis hizmetleri, spor mekanları ve benzeri müştemilat niteliğindeki alanlar, katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe mesafeleri

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) 1/10/2017 tarihinden önce mevcut planlarla oluşmuş imar planında bitişik veya bitişik-blok nizam olan ve planda yapılaşma koşulları belirlenmemiş olan parsellerde; arka bahçe mesafesi hiç bir yerde arka bahçe sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bina yüksekliğinin yarısıdır.

d) 10.00 metreden daha az çıkan bina derinlikleri arka bahçe mesafesi 2.00 metreden az olmamak üzere 10.00 metreye kadar çıkarılabilir. Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

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

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

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

ğ) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde siloların, yapı yaklaşma mesafesinin parsel ön cephesinde 25.00 metreden az olmaması şartı ile silo yüksekliği kadar, diğer cephelerde 10.00 metreden az olmaması şartı ile silo yüksekliğinin en az yarısı kadar mesafe bırakılır.

h) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirilerek uygulanamaz. Ancak tek katlı bir ana kitle üzerinde yükselen bina yapılması durumunda ana kitlenin yan ve arka bahçe mesafesi ana kitle yüksekliği esas alınarak belirlenebilir.

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

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

j) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki

bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

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

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

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri, giriş takları,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, kontrol kulübesi,

f) Bitişik nizam yapılarında, arka bahçe zemin kotundan en fazla 2.00 metre yükselmek kaydı ile genişliği 1.50 metreyi geçmeyen, binaya bitişik, zemin veya bodrum katların ortak alanlarından arka bahçeye iniş merdivenleri, yapılabilir.

g) Kameriyeler, bina ve parsel sınırlarına, 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Yüksekliği 3.00 metreyi, kısa kenar uzunluğu 4.00 metreyi aşmaması ve birden fazla yapılması durumunda aralarında 3.00 metre mesafe bulunması şartı aranır.

ğ) Yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek ve tamamen gömülü olmak kaydıyla, bahçe içerisinde bodrum katlarda sauna, yüzme havuzu, teknik birimler ve spor salonu ve benzeri yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde trafik güvenliği açısından gerekli tedbirler alınarak kontrol kulübesi yapılabilir.

(5) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uyulmak kaydıyla bodrum kattan tabii zemin seviyesine ulaşım sağlayan üzeri açık yapılması zorunlu yangın merdivenleri; ön, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla düzenlenebilir.

(6) İlgili mevzuata uygun olmak kaydıyla tesislerde yapılmak istenilen kantarlar yol cephelerine 5.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(7) Konut altında yer alan işyerlerinin bodrum katta bulunan eklenti depolarına irtibat sağlayan merdivenler, konut kullanımına ayrılan site bahçesinden giriş yapılmaması şartı ile yapı yaklaşma mesafelerine uyularak tertip edilebilir.

(8) Tabii veya tesviye zemin kotu altında bulunan kapalı otoparklara erişim sağlayan otopark rampalarında, yerel iklim koşulları nedeni ile tabii zemin kotundan en çok 2.00 metre yüksekliğinde, yol cephelerine en fazla 1.50 metre yaklaşılması, komşu parselde akıntı verilmemesi şartı ile gerekli koruyucu önlemler alınarak hafif sökülüp takılabilir malzemeden üst örtü yapılabilir.

(9) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için yerel iklim ve çevresel koşullara uygun bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

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

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

(12) Jeneratörler bulunduğu parseldeki yapıların ihtiyacını karşılamak maksadıyla, yapının cephe aldığı ön bahçede olmaması, parsel sınırına 1.00 metreden fazla yaklaşmaması ve başka amaçla kullanılmaması, çevresinde 1.80 metre tel çit ve benzeri güvenlik önlemleri alınarak tertip edilmesi ve kabinli tip olması ve ses yalıtımı yapılması şartıyla ilgili idaresinin uygun görmesi halinde yan ve arka bahçelerde yapılabilir.

(13) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki yükseklik, kat, alan artışları ya da kullanım amacı değişiklikleri nedeniyle yangın merdiveni yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla yangın merdiveni tesis edilememesi halinde, can ve mal güvenliğini teminen parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla yan ve arka bahçe mesafeleri içinde,

parsel sınırına en az 3.00 metre mesafe bırakılmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri içinde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikteki koşullara uyulmak suretiyle asgari ölçülerde yangın merdiveni yapılabilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

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

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Ancak teknik ve fonksiyonu gereği entegre tesis bütünlüğü bulunan tek işletmeye ait olan sanayi tesisleri ve tarımsal amaçlı binalarda; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uyulması kaydıyla tesise ait yardımcı ve ek binalarından oluşan yapılarda tesise ait diğer yapılar ile arasında yapı yaklaşma mesafesi aranmaz. Kamu hizmeti için kullanılan resmî binalar ve ibadet alanlarının yardımcı ve ek binalarından (Minare, şadırvan, güvenlik binası ve benzeri) oluşan yapılarda ana binaya ait diğer yapılar ile arasında yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

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

Eksik katlı bina yapılması

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

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

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

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

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

(6) Konut alanlarında en çok 3 kata imarlı ayırık nizam parsellerde, planla veya bu Yönetmelik ile belirlenen taban alanının aşılmaması şartı ile eksik katlı yapı yapılması durumunda üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projesindeki kat adedine ve yüksekliğe göre değerlendirilebilir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

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

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

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

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

yükümlüdür.

(2) Muhtarlık, bankamatik, umumi tuvalet, taksit durağı, su, doğalgaz, otobüs bileti, elektrik faturası ve benzeri tahsilat ve satış üniteleri, emlak, tabela, vergi tahsilat merkezleri ve benzeri kamu hizmeti veren birimler, turizm, tanıtma, danışma ve bilgi edinme konularında prefabrik tesisler, kültür ve sanat amaçlı sökülüp takılabilir muvakkat yapılar, kermes ve benzeri sosyokültürel aktiviteler, sosyal hizmet amaçlı dernek, vakıf ve benzeri tüzel kuruluşlara ait teşhir ve satış reyonları, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları gibi kamu hizmetlerine yönelik geçici tesisler Belediye Encümen kararı ile yaptırılabilir.

(3) Konya Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilinde Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen alanlarda ve caddelerde, yapılarının estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum

sağlamaya, bina cepheleri ile ilgili kurallar belirlemeye ve bu kuralları uygulamaya yetkilidir.

(4) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin ve yaşlıların erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(5) İlgili idareler tarafından yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin alınan kararların uygulanmasına yönelik, Belediye Encümen kararı ile yapılan tebligata rağmen kat malikleri tarafından yerine getirilmeyen eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesi iş ve işlemleri, belediye tarafından yerine getirilir. Yapılan işlerin masrafı %20 fazlasıyla kat maliklerinden tahsil edilir.

(6) Klima cihazları, reklam ve tabela, cephelerde yapılacak aydınlatma uygulamaları, binaların mimari projelerinde Konya Büyükşehir Belediyesi Şehir Estetiği, Reklam ve Tabela Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak gösterilir.

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

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

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

(10) Sosyal ve kültürel tesis alanı, ibadet yeri, resmî kurum alanı ve eğitim alanlarında, yapılacak yapıların cephe tasarımları ile ilgili Konya Büyükşehir Belediyesi Mimari Estetik Komisyonundan görüş alınır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 27- (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur:

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

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler,

asgari ölçülerde yapılır.

(2) Paratonerler, uyarı lambaları, antenler ve zorunlu tesisatlar ile ilgili hükümler şunlardır:

- a) İçinde patlayıcı madde bulunduran yerlerle, sivri veya yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.
- b) Antenler merkezi olarak binaların görüntü kirliliğine neden olmayacak şekilde çatıya yerleştirilir.
- c) Çok yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru üzerinde olan yapılara ilgili belediyesince ve yetkili kamu kuruluşlarınca uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilir.

ç) Enerji odası bulunan yapıların bina girişinde müdahale ekiplerinin, yangın ve deprem ve benzeri tehlike anında dışarıdan kolay ulaşabileceği konumda acil durdurma butonu yapılması zorunludur.

(3) Binaların enerji ihtiyacı için gerekmesi durumunda çevre sağlığı yönünden gerekli koruyucu tedbirler alınarak trafo yeri tesis edilebilir. Trafo mekânları, gerekli güvenlik önlemleri alınarak ve müstakil giriş çıkış sağlanarak mimari proje vaziyet planında gösterilir. Trafonun parseldeki konumu ve parseldeki diğer yapılar ile arasındaki mesafesi, ilgili idaresi mimari estetik komisyonu ve elektrik dağıtım şirketinin uygun görüşü ile trafik güvenliğini tehlikeye düşürmeyecek şekilde belirlenir ve çevresinde tel çit ve benzeri güvenlik önlemleri alınarak parselinde tertip edilir.

(4) İlgili mevzuatına uygun olması şartıyla yapının ihtiyacı için yapılan zorunlu tesisat üniteleri bina kütlesi içerisinde veya yangın güvenliğine ilişkin önlemlerin alınması şartı ile bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmaması şartı ile teras çatılarda düzenlenebilir.

(5) İlgili mevzuatına uygun olmak şartıyla bodrum katı bulunmayan tek katlı ve tek bağımsız bölümden oluşan konutlar hariç, birden fazla bağımsız bölümden oluşan konutlarda bodrum kat dışında diğer katlarda yapılan tesisat şaft ve odaları, asgari ölçüleri sağlaması şartı ile katta bulunan her bağımsız bölüm için en fazla 1.50 m² yapılabilmesinde ilgili idaresi yetkilidir.

(6) İlgili mevzuatına uygun olmak şartıyla bodrum katta ortak alan bulunan ve en az 8 bağımsız bölümü bulunan konut veya ticari yapılarda en az 6.00 m² büyüklüğünde elektronik haberleşme sistem odası ve üst katlarında ortak kat holü bulunan binalarda, 0.30 m² şaft bacası yapılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

(7) İlgili mevzuatına uygun olmak şartıyla çok yüksek yapılarda veya merkezi klima sistemi ile ısıtma ve soğutma yapılan umumi binalarda, tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatının gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılmasında ilgili idaresi yetkilidir.

Kat yükseklikleri

MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

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

(2) Bir adada parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınarak saçak seviyesi ilgili idaresi tarafından belirlenir. Bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip bir adada, yapının aynı kullanım kararı ve kat sayısına sahip olan sağında ve solunda bulunan parsellerin mevzuata uygun olarak yapılaşmış olması durumunda bina yüksekliği iki yapının saçak seviyeleri ve kat döşeme hizaları dikkate alınarak ilgili idaresi tarafından belirlenir.

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

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

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

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

(7) Umuma açık istirahat ve eğlence yeri kapsamında olan gazino, pavyon, meyhane, bar, birahane, içkili lokanta, taverna ve benzeri içkili yerler, sinema, kahvehane ve kıraathaneler ile düğün salonlarının, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar (gerekli havalandırmayı sağlamak şartı ile) yüksekliği 3.50 metreden, internet bilgi hizmet ve konsol oyun salonlarının iç yüksekliği 3.20 metreden az olamaz.

(8) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, müze, kültür merkezi, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmî kurum ve kuruluşlara ait binalar, spor salonları, ibadet yerleri, otel ve alışveriş merkezi gibi özellik arz eden yapılarda, iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre imar planında belirlenen bina yüksekliğini aşmamak şartıyla mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

Yapı piyesleri, ölçüleri ve özellikleri

MADDE 29- (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m ²
1 banyo veya yıkınma yeri	1.50 metre	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m ²

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

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz. Yaşlı bakım kuruluşlarında hol ve koridorlarda yerden 80 cm yüksekliğinde küpeşte yapılır.

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

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

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

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

(8) Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

(9) Konutlarda dilatasyon derzi bağımsız bölüm içerisinden geçemez.

(10) İşyerlerinin dar kenarı 2.00 metreden az olmamak üzere alanı 5 m²'den az olamaz. İşyerlerinde ortak kullanılan veya her bağımsız bölümün içerisinde tuvalet-lavabo yapılması gerekir. Konut alanlarında zemin katta bulunan işyerlerinin içerisinde en az bir adet lavabo-tuvalet bulunması zorunludur. Büroların içerisinde en az bir adet lavabo-tuvalet bulunması zorunludur. Pasajlar, kapalı çarşılar ve alışveriş merkezleri hariç tüm işyerlerinde lavabo, ortak alanda umumi tuvalet ve lavabo yapılması zorunludur. Bağımsız bölüm net alanı 250 m²'yi aşan her işyeri için en az 1 adet lavabo ve tuvalet düzenlenir. Alanı 500 m²'den daha büyük işyerlerinde yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

(11) Binalarda, cephe uzunluğu ve derinliği aşağıdaki şekilde belirlenir:

a) Konut bulunan binalarda, kapalı çıkımlar dahil bina cephe uzunluğu ve derinliğinin (dilatasyonlu binalarda dahil) 70.00 metreyi aşamaz.

b) Sanayi alanlarında ve tarımsal amaçlı yapılarda; bahçe mesafelerinin sağlanması şartı ile cephe uzunluğu ve derinliği 70.00 metreden daha fazla yapılabilmeye ilgili idaresi yetkilidir.

c) Diğer kullanım alanlarında, imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen bahçe mesafelerinin ve taban alanının aşılmaması şartı ile mimari estetik komisyonu görüşü alınarak bina cephe uzunluğu ve derinliği 70.00 metreyi geçen yapılar yapılabilir.

ç) Cephe uzunluğu ve derinliği; tek doğrultuda birbirine zıt yöndeki iki cephenin büyük kenarının yataydaki uzunluk ölçüsüdür. Eğrisel veya geniş açılı birden fazla kırık cepheli bloklarda ise kütleli (65X65 ebadındaki) çevreleyen karenin içinde kalacak şekilde belirlenir.

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 30- (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Ön bahçe mesafesi 7.00 metre ve daha fazla olan parsellerde tesviye şartlarına uyularak bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

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

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

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

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

(14) 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.

Merdivenler

MADDE 31- (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

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

b) Tek bağımsız bölümlü birden fazla kattan oluşan konutlarda merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri 100 cm' den az olmamak, dükkan ek veya eklenti merdivenlerinde, tescilli yapılar hariç kentsel sit alanlarında alanı 120.00 m²'den az olan parsellerde yapılacak binalarda, toplam yapı inşaat alanı 200 m²'yi ve 2 katı geçmeyen konut dışı binalarda merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri 120 cm'den az olmamak şartı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve engelli erişimine uygun olarak düzenlenebilir.

c) Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerini sağlamak kaydıyla, bodrum katlarında ortak alan, eklenti ve/veya bağımsız bölüm bulunmayan binalarda, ana merdivenin bodrum katlara ulaşması zorunlu değildir. 2 katı geçmeyen yapılarda, çatı arasında ortak kullanım alanı bulunmaması şartı ile merdivenlerin çatıya ulaştırılmasına karar vermeye ilgili idaresi yetkilidir. Bu durumda ortak alandan çatı yüzeyine çıkışı sağlayacak sabit veya hareketli çatı çıkış merdivenleri tertiplenir.

ç) Çatıdan ışık alan merdiven evlerinde en az 20 cm kova boşluğu yapılır.

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

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

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Basamak yüksekliği 0.175 metreden fazla olamaz.

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

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

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

d) Ara ve kat sahanlıklarının genişliği merdiven genişliğinden az olamaz.

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

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

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

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

İşıklıklar ve hava bacaları

MADDE 32- (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) İşıklıkların;

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

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

(3) Hava bacasının en az bir kenarı 0.30 metreden, alanı 0.36 m²'den az olmamak ve alanı en fazla 2.00 m² olmak üzere yapılabilir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

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

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

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

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

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

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 33- (1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma veya yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

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

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

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. Şönt baca yapılması durumunda tek ve çift katlara ayrı ayrı bağlantı yapılan iki ayrı şönt baca yapılması zorunludur. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanamaz.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun alanı en az 0.60 m² olan atık ayrıştırma bacası yapılır veya kat sahanlıklarında en az 1.00 m² ortak atık ayrıştırma alanı için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. İlgili mevzuata uygun olmak kaydıyla atıkların yerinde ayrıştırılması için bodrum katta en az 4.00 m² büyüklüğünde baca ile irtibatlı atık ayrıştırma odası tertip edilir. Ayrıca gelişen teknoloji ve sıfır atık projeleri kapsamında ilgili belediyesince şartlar belirlenebilir.

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

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

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, doğalgazla çalışan cihazların hermetik olmadığı durumlarda çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. Tüm binalarda hermetik cihaz kullanılır.

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

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

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

(14) Doğalgaz tesisat bacası yapılan binalarda, tesisat bacası çatıda atmosfere açık şekilde planlanmalıdır.

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

(16) Konut altında bulunan duman bacası ihtiyacı olan dükkanlar için bina içerisinde tesis edilmiş en az 50x50 cm ölçülerinde standartlarına uygun baca yapılması ve baca içerisinde yangına dayanıklı duman sızdırmaz boru yapılması zorunludur.

Asansörler

MADDE 34- (1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda veya bina giriş katı üzerinde 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda en az 2 adet asansör yapılması zorunludur.

(3) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumî binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; iskân edilen her katın emsal alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan veya yüksek yapı olan umumî binalarda, dördüncü fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en

az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.

(4) Tek asansörlü binalarda; asansör kabini dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; asansör mecburiyeti olmayan binalarda ve imar planına göre kat adedi 3 ve daha az olan konutlarda, taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında, TSE standartlarına uygun daha küçük ölçülerde asansör yapılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(6) 2 adet asansör yapılması zorunlu olan binalarda, bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından veya jeneratörden beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

(7) 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

(9) Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda; bu madde hükümleri de dikkate alınarak, 29/6/2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (2014/33/AB) ve TSE standartları hükümlerine uyulur. Asansör avan projesinin yapının mimari ve statik projelerine uygunluğu denetlenir.

(10) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan, ortak otopark veya ortak kullanım alanı niteliğinde sosyal birimler bulunmayan bodrum katlara asansörün ulaştırılması zorunlu değildir.

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

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

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

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 35- (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

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

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

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

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

Su depoları

MADDE 36- (1) Bu Yönetmelikte belirtilen;

a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten,

b) Umumi binalarda; yapı inşaat alanı 200 m²'ye kadar 1 m³'ten, 1000 m²'ye kadar 5 m³'ten, diğer umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 10 m³'ten,

c) Konut ve ofis binalarında; 4 bağımsız bölüme kadar 1 m³'ten, 4 dahil 4-6 bağımsız bölüme kadar 2 m³'ten, 7 dahil 7-10 bağımsız bölüme kadar 3 m³'ten,

ç) Diğer binalarda 5 m³'ten,

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

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

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

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

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

(6) Su depoları, sayaç yerleri, hidroforlar ile ilgili uygulamalarda bu Yönetmeliğe aykırı olmamak şartı ile KOSKİ Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur.

Fosseptikler ve bahçe düzenlemeleri

MADDE 37- (1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

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

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

(4) İlgili idarelerce;

a) Konut kullanımına ait bağımsız bölüm sayısı 75'i aşan parsellerde,

b) Ticari binalar ve umumi binalarda, yapı taban alanı dışındaki bahçe alanı 5000 m²'yi aşan parsellerde, peyzaj projesi istenir.

c) İmalat ve sanayi tesisleri, açık ve kapalı pazar yerleri, açık ve kapalı ticari otoparklar, depo, antrepo, akaryakıt servis istasyonları, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda peyzaj projesi aranmaz.

ç) Yerleşme bölgesinin özellikleri dikkate alınarak peyzaj projesi istenecek parseller belirlenebilir.

Korkuluklar

MADDE 38- (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0.50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın kaplama malzemeleri dahil bitmiş taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin gerekli güvenlik önlemlerinin alınması kaydıyla 2.00 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Bodrum hariç 1 katı geçen yapılarda, çatı ve balkon parapetlerinde betonarme haricinde güvenlik önlemi açısından tuğla ve benzeri duvar uygulaması yapılamaz. Korkuluklar ve bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere ve cam cepheler kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir. Yatay korkuluk yapılması halinde merdiven etkisi yaratmayacak şekilde önlemler alınır.

Kapı ve pencereler

MADDE 39- (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

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

c) Kapı net (temiz) genişlikleri bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden,

az olamaz. Balkon, tuvalet, banyo, lavabo, kiler kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

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

d) Yaşlılar için bina giriş kapıları cepheden ayırt edici malzeme, renk veya desen farklılıkları ile belirgin hale getirilir.

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

(3) Pencerelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine, 31/5/2017 tarihli ve 30082 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan rapor/projedeki şartlara ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(4) Bitişik ve blok nizamda tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz. Ancak özel mülkiyete tâbi olmayan park, çocuk bahçesi ile oyun alanları olarak aktif yeşil alanlara ayrılmış ve tapu kayıtları terkin edilmiş yerlere pencere açılmasına izin vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.

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

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

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

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

Çatılar

MADDE 40- (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaiik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi ve yüksekliği:

a) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Ancak bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak şartıyla; çatı örtüsü saçak yapılması halinde 0.40 metre, aksi halde son kat dış duvar dikey sınırından 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle oluşturulan ve 0.60 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak gizli dere uygulaması yapılabilir. Bu uygulamalarda yapılacak dış parapet yüksekliği 1.10 metreyi geçemez.

b) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak en fazla %45 eğime göre belirlenir. Hesaba esas olarak kabul edilen çatı şeklinde, eğim içinde kalmak, bitişik komşu tarafına akıntı verilmemek ve yatay dere yapılmamak şartıyla yapılacak çatı meyli ve şekli serbesttir. Estetik ve teknolojik kaygı ile yapılan farklı çatı tasarımlarında, yörenin mimari özelliği ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak izin vermeye ilgili idaresi yetkilidir.

c) Ayrıık veya müstakil olan blok nizamda yapı bütününde tek tarafa eğimli çatı yapılabilir. Bu durumda çatı mahya yüksekliği konut dışı yapılarda 3.00 m'yi, konutlarda 1.80 m'yi geçemez.

ç) Ayrıık ve müstakil olan blok nizamlarda, imar planında belirtilen kat sayısı veya bina yüksekliğine göre belirlenen saçak kotu ve hesaplanacak en yüksek mahya kotu ile toplamını aşmamak kaydı ile dış cephe ile çatı birlikte bütünleştirilerek düzenlenebilir. Bu durumda ana mahyaya yükselen (çatı+cephe) eğimi serbesttir.

d) Bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

e) Ayrıık veya müstakil olan blok nizamda bodrum hariç 5 katı geçmeyen 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 metreden küçük çıktığı takdirde, istenildiğinde çatı eğimi en fazla %45'e kadar olması kaydı ile mahya kotu 3.50 metreye yükseltilerek beşik çatı yapılabilir.

f) 2 katı geçmeyen binalarda; çatılarda son kat dış duvar dikey sınırları dışına taşmayan kapalı mekânların, çatılarının birleştiği çatı eğimi ile aynı eğimde olacak ve çatı ile bütünleşecek şekilde çözülmesi, mahyayı ve toplamda cephe uzunluğunun 1/3'ünü geçmemesi kaydıyla çatı örtüsünü aşmasına izin verilir. Bu durumda yapılacak kapalı mekânlar; bina köşe noktalarına azami 2.00 metre yaklaşabilir.

g) Çatı yüzeyi üzerinde (eşkenar veya ikizkenar) üçgen kesitli saplama pencereler (güvercinlik) saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. Ayrıca pencere tabanı çatı yüzeyinden başlamak üzere en yüksek noktası, çatı yüksekliğinin 1/3'ünü, aynı cephedeki pencerelerin taban genişlikleri toplamı ise, ait olduğu bina cephe boyunun 1/4'ünü geçemez.

(4) Teras çatı kullanımı ve düzenlemesi:

a) Teras çatı kullanımı olan binalarda; plan ya da bu Yönetmeliğin öngördüğü kat adedinin aşılmaması şartı ile 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 ve yapılan mekânların çatılarının da teras çatı olması gerekir.

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

c) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının

%10'unu ve 20 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

ç) Tamamı umumî, ticarî ve sanayi amaçlı binalarda teras çatılar, Otopark Yönetmeliği hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile binaya ait açık otopark olarak kullanılabilir.

(5) Çatı arası kullanımı:

a) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası yapılabilir.

b) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler, yönetim odası, toplantı salonu ile mescit, kapıcı dairesi zorunluluğu bulunan konutların çatı aralarında kapıcı dairesi yapılabilir. Konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Konut harici binalarda çatı aralarında iç yükseklik şartının sağlanması durumunda bağımsız bölüm yapılmaması şartı ile binanın ana fonksiyonuna uygun mekanlar yapılabilir.

c) Konut alanında son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler, ait olduğu bağımsız bölüm alanını geçmemek ve en az piyes ölçülerini sağlamak şartı ile düzenlenebilir.

ç) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz.

d) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre, bitişik nizam yapılaşmada komşu parsel sınırına 1.50 metre mesafe bırakılması zorunludur.

(6) Üçüncü fıkranın (e), (f) ve (g) bentleri ile dördüncü fıkranın (a) bendi, çatı arasında beşinci fıkranın (b) bendinde belirtilen kullanımların bulunduğu binalarda uygulanabilir.

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

(8) Çatı arasının aydınlatılması amacıyla; çatı yüzeyine paralel olarak düzenlenen çatı pencereleri kullanıldığında, pencere alan sınırlaması yoktur. Ancak çatı örtüsü 0.20 metreden fazla aşamaz.

(9) Çatı parapetleri, estetik sağlamak amacıyla statik açıdan gerekli güvenlik önlemlerinin alınması kaydıyla ilgili idaresi mimari estetik komisyonu kararı ile en fazla 2.00 metreye kadar yükseltilebilir.

(10) Tescilli yapılar, anıtlar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir. Kamu hizmeti için kullanılan resmî binalarla, ibadet yerleri, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans salonu, kültür merkezi, otel ve alışveriş merkezi yapılarına ait çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması ve bu Yönetmelik ile belirlenen çatı arası kullanım alanı şartına uyulması kaydı ile çatı şekli ve eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak mimari estetik komisyonu görüşü alınarak ilgili idaresince belirlenir.

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

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

(13) Çatı kaplamalarının, çatı kaplamaları altında yer alan yüzeyin ve yalıtımın, çatı taşıyıcı sisteminin; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur.

Çıkmalar

MADDE 41- (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak;

a) Kapalı çıkmalar;

1) Parsellerin yol cepheleri ve kamusal alan cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak ve parsel sınırlarına en fazla 3.50 metre yaklaşacak şekilde yapılabilir.

2) Parselin bu Yönetmelikle belirlenen arka ve yan bahçe mesafelerine taşmamak şartıyla yapılabilir.

3) İmar planında bitişik veya blok nizam olan ve planda yapılaşma koşulları belirlenmemiş olan parsellerde; 23 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde belirlenen arka ve yan bahçe mesafelerine taşmamak şartıyla yapılabilir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde ve kamusal alan cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla ve parsel sınırlarına en fazla 3.50 metre yaklaşacak şekilde yapılabilir.

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Birden fazla parselde oturan blok, ikiz veya bitişik nizamda yapılacak açık çıkımlar, komşu parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak açık çıkmanın komşu sınırından itibaren 1.00 metre genişliğinde kat yüksekliğince duvar ile kapatılması durumunda komşu parsel sınırına bitişik yapılabilir.

5) Açık çıkımların dış cepheye bakan kısımları parapet ve sökülür, takılır, katlanır (dikey veya yatay) cam paneller harici açık yapılıdır. Estetik amaçlı yapılan taşıyıcı özellikte olmayan ve kapalı alan oluşturmamayan cephe elemanları yapılmasına, yapının mimari karakteri ve cephe özelliğine göre ilgili idaresi izin vermeye yetkilidir.

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

(3) Kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar yatay veya düşey güneş kırıcı veya estetik amaçlı cephe elemanları yapılabilir. Cephe tasarımı ve mimari gereklilikler dikkate alınarak 0.50 metreyi aşan ve en fazla 1.00 metre genişliğinde gerekli güvenlik önlemleri alınarak kapalı mekan veya kullanım alanı oluşturmamayan hafif malzemeden güneş kırıcı veya cephe elemanlarına izin vermeye ilgili idaresi yetkilidir.

(5) Ruhsata ek mimari projelerde belirtilen bina ve cephe ölçüleri kaba yapı ölçüleri olup, yaklaşma mesafeleri belirlenirken bu ölçüler esas alınacaktır. Bina cephelerinde kullanılacak her türlü kaplama ve benzeri gibi fonksiyonel ve/veya estetik amaçlı cephe malzemeleri parsel sınırı dışına taşamaz.

Saçaklar

MADDE 42- (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile 1.50 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Ancak saçakların şekli ve genişliği, parsel sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

(3) Hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşmamak şartı ile kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, resmi veya özel eğitim tesisleri, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, konferans salonu, kültür merkezi, otel ve alışveriş merkezi yapılarında yapılacak saçakların genişliği ve yüksekliğinin, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu görüşü alınarak ilgili idaresince belirlenir.

Bahçe sınırlayıcıları

MADDE 43- (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, komşu parsel cephelerinde ise 1.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine görüşü kapatmayacak, can güvenliğini tehdit etmeyecek bahçe sınırlayıcısının toplam yüksekliği 2.00 metreyi aşmayacak şekilde parmaklık veya şeffaf korkuluklar yapılabilir. Bahçe sınırlayıcısı olarak, canlı sağlığını tehlikeye sokan jiletli ve kesici özellik taşıyan tel ve benzerleri kullanılamaz.

(2) Bahçe duvarı detayı ve malzeme özellikleri mimari projesinde gösterilir. Yığma duvar malzemesi ile yapılan bahçe duvarlarının yüksekliği doğal/tesviye edilmiş zeminden 1.00 metreden fazla olamaz. Yan yüzeylerine aktif bir yük etki eden ve kot farkı 1.50 metreyi aşan bahçe duvarları taş, beton veya betonarme yapılıdır. Bununla ilgili olarak komşu parsellerin zemin kotları da değerlendirilerek bahçe duvarının statik hesabı yapılmalı ve istinat duvarı olarak projelendirilmelidir.

(3) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.00 metreyi aştığı durumlarda duvar üstten kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(4) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, 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.

(5) Parsellerin yol cephelerinde; ibadet yapılarında, zemin veya bodrum katta bulunan işyerlerinin giriş yapılan cephelerinde ve dördüncü fıkrada belirtilen yapılar hariç umumi binalarda, bahçe duvarı yapılamaz. Ancak işyerlerinin

giriş yapılan cepheleri hariç diğer yol cephelerinde yüksekliği 1.00 metreyi aşmayan parmaklık veya çit ve benzeri bahçe sınırlayıcısı yapılabilir. Özellik arz eden durumlarda ilgili idaresi yetkilidir.

(6) Bahçe duvarlarının yüksekliği; 2 kata imarlı müstakil konutlarda güvenlik ve mahremiyetin sağlanması için binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 1.00 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 1.00 metreyi geçemez.

(7) Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yola bakan bahçelerde bahçe duvarı veya yaya trafiğini tehlikeye düşürecek engeller yapılamaz.

(8) Binalara ve ortak alanlara erişimin sağlanması, itfaiye ve benzeri araçların ulaşımı ve yangın açısından gerekli tedbirlerin alınması ve 634 sayılı Kanuna uyulması şartı ile parsel içerisinde kullanım alanlarının sınırlarını belirleyen 1.00 metreyi aşmayan parmaklık, çit veya peyzaj öğeleri yapılabilir.

Kapıcı dairesi, güvenlik ve kontrol kulübeleri

MADDE 44- (1) Kapıcı dairesi ve güvenlik odası yapılacak binalar:

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

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

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

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m²'den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda güvenlik odası yapılabilir.

(2) Kapıcı dairelerinin ve güvenlik odalarının ölçü ve nitelikleri:

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

b) Kapıcı daireleri, iskân edilebilen bodrum katlarda yapılabilir. Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi su taşkın seviyesinin en az 1.50 metre üzerinde olmak zorundadır.

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

ç) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri en az brüt 75 m², en fazla 100.00 m²'dir.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m² ve tek katlı olmak zorundadır.

e) Kapıcı dairelerinde, konutlarda bulunması zorunlu en az piyes ölçülerinin sağlanması zorunludur.

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

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 2000 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 20 m²'yi geçemez.

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

ç) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrafta belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Portikler

MADDE 45- (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

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

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

Fırımlar

MADDE 46- (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere ekmek fırınları; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir.

(2) Katkılı pide, kebab, simit fırınları, ekmek fırını içermeyen unlu mamüller, geleneksel tandır ocakları ve lokantalar zemin katı işyeri olarak kullanılabilen konut alanlarında, ticaret alanlarında ve konut dışı çalışma alanlarında yapılabilir.

(3) Fırınların tanziminde;

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

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

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

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

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

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

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

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

ı) İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik şartlarına uygun olarak katkılı pide, kebab, simit fırınları, unlu mamüller ve geleneksel tandır ocaklarında; TSE standartlarına uygun olarak fırın bacası ve fırına ait depo yapılır.

i) Üst katlarında konut bulunan zemin kat işyerlerinde tandır ocağı mamulleri üreten mekânlarda en fazla 5 adet tandır yapılabilir.

(4) Üçüncü fıkraya hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 47- (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların;

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

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

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

ç) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi,

gereklidir.

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

e) Büro, iş hanı, pasaj gibi ticari binalarda; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.20 m² ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizamı ışıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Tuvaletler

MADDE 48- (1) Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır.

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

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

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

uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda tuvalet yapılması zorunludur.

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

Sıfır atık uygulamaları

MADDE 49- (1) İlgili mevzuatına uygun olmak kaydıyla ayrıık veya müstakil olan blok nizamda; kapıcı dairesi yapılması gerekli olan konut binalarında ve parsel alanı 2000 m²'yi aşan diğer yapılarda atık toplama merkezi yapılabilmesi için en az 2.00x2.00 metre ebatlarında yer tesis edilmesi zorunludur.

(2) Çöp alımı ve nakliyesinin sorunsuz olabilmesi için araç trafiğini engellemeyecek şekilde parselin yol cephesinde veya parsel çöp arabalarının kolaylıkla giriş-çıkış yapılması durumunda parselin uygun yerinde tesis edilmelidir.

(3) Atık toplama merkezleri belediyenin uygun göreceği şekilde konumlandırılır. Bu yerlerin etrafı; yüksekliği 1.50 metre aşşap, tel ve benzeri elemanlarla çevrelendirilir.

Yığma, ahşap, kâgir yapılar ve yapı güvenliğine yönelik şartlar

MADDE 50- (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

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

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

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 51- (1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek, binaya bitişik oldukları takdirde komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olmaması şartı ile her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

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

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

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

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında, zemin katta halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz. Konut alanlarında zemin katta bağımsız bölüm brüt alanı 100 m²'den küçük işyerlerinde; zemin kat ticari kullanımlı bağımsız bölüme ait depo amaçlı eklenti yapılmasına izin verilmez.

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

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Kuranglezler, parsel sınırı dışında yapılmaması, binaya bitişik olması ve kolonlara 0.50 m'den fazla yaklaşmaması şartı ile yapılabilir.

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

Müştemilatlar

MADDE 52- (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

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

(3) Müştemilat binalarının;

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla,
b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az, olamaz.

(4) Müştemilat binaları; kapıcı dairesi, bahçıvan odası, garaj, odunluk, kömürlük, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz. Garajlar için araba başına en fazla 20.00 m², kömürlükler için 5.00 m², mutfak ve çamaşırhane içinde en fazla 15.00 m²'lik yer ayrılabilir.

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

Mescitler

MADDE 53- (1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c), (ç), (e) ve (h) bentlerinde sayılan yerlerin yanı sıra tersanelerde, 634 sayılı Kanun kapsamındaki toplu yapılarda, organize sanayi-endüstri-teknoloji geliştirme bölgelerindeki yapılarda ve dinlenme tesislerinde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit kullanımı için yeterli mekânlar ayrılır. Mimari projelerde mescit alanı olarak ayrılacak mekânlar gösterilmeksizin ilgili idarece proje onayı yapılamaz ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Birinci fıkra kapsamındaki yerlerde ve diğer yapılarda yapılmak istenilmesi durumunda mescit olarak ayrılacak mekânlar için aşağıda belirtilen şartlar aranır:

- a) Yeterli aydınlatma ve iklim koşullarına göre merkezî sistem veya klima ile iklimlendirme sağlanır.
- b) Kolay erişilebilir bir konumda bulunması esastır.
- c) Kadınlar ve erkekler için ayrı alanlarda abdest almaya ve ibadet etmeye elverişli olacak şekilde tesis ve tanzim edilir. Abdest alınan ıslak hacimlerde tuvalet yer almaz ve ibadet mekânlarına doğrudan geçiş sağlanmaz.
- ç) Toplam personel sayısı yüze veya toplam emsale esas alanı 1000 m² kadar olan yerlerde kadın ve erkekler için ayrı ayrı tesis edilen ibadet mekânlarından her birinin net alanı abdest alanı hariç 15 m²'den az olamaz. İlave her yüz personel veya her 3000 m² emsale esas alan için kadınlara ve erkeklere ayrı ayrı olmak üzere on beşer metrekare alan eklenir. Personel sayısına veya emsale esas alana göre yapılan hesaplardan çok olanı esas alınır.

(3) Birinci fıkrada sayılan kullanımların;

- a) Aynı yapı bünyesinde bulunması ve bunlardan birinde ikinci fıkrada belirlenmiş şartları karşılayan nitelikleri haiz mescit bulunması halinde,
- b) Yer aldığı parselde veya tesis, kampüs, yerleşke ve benzeri içerisinde ya da toplu yapı kapsamında 250 metre yürüyüş mesafesi dahilinde cami bulunması halinde, ayrıca mescit bulundurma şartı aranmaz. Bu fıkra yapı sahibince talep edilmesi halinde mescit yapılmasına engel teşkil etmez.

(4) Birinci fıkra kapsamındaki yapıların bu madde uyarınca denetimi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idareleri tarafından yapılır. Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından yapılacak bildirim üzerine ilgili idarece gerekli tedbirlerin alınması sağlanır.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Proje ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar

MADDE 54- (1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;

- a) Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi,
- b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi,
- c) Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56 ncı maddesi,
- ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi,
- d) Binalarda tasarruf tedbirleri ve iklim değişikliğine dair ilkelere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57/A maddesi,
- e) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,
- f) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi,
- g) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ncı maddesi,
- ğ) Muvakkat yapıya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi,
- h) Elektronik haberleşme istasyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62 nci maddesi,
- ı) Şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi,
- i) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi,
- j) Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 65 inci maddesi,
- k) Mimari estetik komisyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi,

uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM **Denetime Dair Hükümler**

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 55- (1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesine uyulur.

Fenni mesuliyet

MADDE 56- (1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesine uyulur.

Yapı yerinde bulundurulması gerekli levha ve belgeler

MADDE 57- (1) Yapı ruhsatı ve ekleri ile şantiye defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde yapı sahibinin, mimari, statik, mekanik, elektrik, jeoloji, jeofizik ile harita proje müelliflerinin, fenni mesulün ve yapı müteahhidinin isimleri ile pafta ada parsel bilgileri ve yapı ruhsatı numara ve tarihini içeren en az 0.50x0.75 m² boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gerekir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM **Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar**

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 58- (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesine uyulur.

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

DOKUZUNCU BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

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

Mevcut teşekkül

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

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

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

Mevcut haberleşme istasyonları

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

Yürürlük

MADDE 59- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 60- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Konya Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.